ÚZEMNÍ PLÁN VĚTRUŠICE

Úplné znění po změnách č.1 a č.2

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Změna územního plánu Větrušice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Větrušice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořadové číslo poslední změny:	2
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Eva Táborská, referentka územního plánování

Otisk úředního razítka:

09 / 2026

Název dokumentace: **Územní plán Větrušice – úplné znění po změnách č.1 a č.2**

Objednatel: **Obec Větrušice**
Vltavská 14, 250 67 Klecany

Pořizovatel: **Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav**
Masarykovo náměstí 1/6
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Určený zastupitel: **Ing. Jana Růžičková**

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah:

A. Výroková část 4
A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 4
A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 4
A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE 4
A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE 4
A.3.1 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 5
A.3.3 BILANCE PLOCH BYDLENÍ A POČTU OBYVATEL 6
A.3.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ 6
A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 6
A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 6
A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 6
A.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ 6
A.4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 7
A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 7
A.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 7
A.5.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ 7
A.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY 7
A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY A REKREACE 7
A.5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI 7
A.5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN 8
A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 8
A.6.1 VÝCHODISKA KATEGORIZACE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 8
A.6.2. OBECNÉ REGULATIVY 8
A.6.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH 10
A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI 21
A.8 KOMPENZAČNÍ OPARTŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA 21
A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 22
A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 22
A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 22

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 22
A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 24
A.14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ 24
A.15 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ 24
A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 25

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Seznam použitých zkratek:

AČR	Armáda České republiky
ČOV	Čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NPR	Národní přírodní rezervace
NRBC	Nadregionální biocentrum
NP	Nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
ÚAP	Územně analytické podklady
PR	Přírodní rezervace
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VRT	Vysokorychlostní trať
VN	Vysoké napětí
VVN	Velmi vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

A. Výroková část

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území k datu 18.11.2025. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány v logické návaznosti na zastavěné území a s cílem vytvoření kompaktního tvaru zástavby (zastavění proluk a zarovnání obrysu zastavěného území).

Důsledkem nekoordinovaného rozvoje je protažení sídla severním a východním směrem do volné krajiny, které ÚP navrhuje propojit do kompaktního celku.

Koncepce řešení nezastavěného území vychází z principu ochrany a podpory jeho přírodních a estetických hodnot. Za nejdůležitější krajinnou hodnotu lze považovat přírodní park Dolní Povltaví a především národní přírodní rezervaci Větrušické rokle, jež je na území obce plošně téměř totožná se stejnojmennou evropsky významnou lokalitou ze soustavy NATURA 2000. Tento prostor má význam přírodní a rekreační. Podporována proto bude síť pěších a cykloturistických cest a stezek. Územní plán v rámci řešení krajiny a její přírodní funkce upřesňuje a doplňuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

V řešeném území se nachází kulturní památka – socha sv. Václava (p. č. 206/3, k. ú. Větrušice) zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod číslem rejstříku 105117.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy na dostatečně velkých stavebních pozemcích.

Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu nového rodinného domu je stanovena výměra 800 m^2 (podmínka pro všechny rozvojové plochy s výjimkou plochy Z.02).

V zastavěném území platí dále podmínka, pro stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu vzniklý dělením stávajících již zastavěných pozemků, minimální velikosti 600 m^2, pod kterou nesmí klesnout ani stavební pozemek obsahující stávající rodinný dům po oddělení nového stavebního pozemku.

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter (tradiční ulicové vesnické zástavby, vzhledem úzkému údolí, ve kterém se historická část nachází. Novodobá zástavba venkovských RD se rozkládá na plošině kolem historické zástavby, Bytové domy v ulici Jižní představují urbanistickou závadu, které je v rozporu s charakterem sídla).

Centrum katastrálního území se základní vybaveností se nachází mimo pomyslný střed obce, je to však logické umístění vzhledem k průtahu dopravních osy, tj. silnice III/2426. Kolem návsi a západně od ní se po obou stranách údolí rozprostírá historické jádro sídla. Jeho prostorové uspořádání je kompaktní, objekty přiléhají ke komunikacím a stojí na pozemcích menší výměry. Na severním svahu a jeho jižním lemu stojí o něco novější zástavba. Severní svah a jeho jižní lem jsou charakterem městštější, na větších parcelách stojí rodinné domy ustoupené od hrany veřejného prostoru, „v zahradě“. Vnímání této části jako více městské je podpořeno umístěním 3 bytových domů v čele ul. Jižní. Východním směrem na náves navazuje statek, resp. ZD, který byl doplněn o budovy skladů a další provozní objekty většího měřítka. V areálu zemědělského družstva se nachází výšková

dominanta sídla – vodojem (pro zemědělské účely). Na severu a na východě se nachází 2 ostrovy zástavby v poli bez přímé návaznosti na zastavěné území.

V jižním cípu do území zasahuje areál Ústavu jaderného výzkumu v Řeži. Severně od jádra obce je vyčleněna odlehlejší samostatná skupina objektů zemědělského určení.

Celkově pro obec Větrušice jsou vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení a pro občanské vybavení v následujícím rozsahu (výměra v m^2):

Ozn.	typ využití	Výměry (m^2)			Počet pozemků (RD)	Pozn. podmínka
		Celková plocha	Plocha stavebních pozemků	Orientační výměra 1 pozemku		
Z.01	BV	28 659	11 500	810	14	RP, OV
Z.02	BV, ZV	19 243	17 062	898	19	
Z.03	PU, ZO	7 876	-	-	-	ZO
Z.04	PU	684	-	-	-	

Tabulka 1: Navržené zastavitelné plochy

Pozn.:

ZO - podmínka ochranné a izolační zeleně

OV - podmínka vymezení plochy pro veřejnou vybavenost obecně prospěšného typu

RP - rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.1 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Územní plán Větrušice vymezuje transformační plochy.

Ozn.	typ využití	Výměry (m^2)			Počet pozemků (RD)	Pozn. podmínka
		Celková plocha	Plocha stavebních pozemků	Orientační výměra 1 pozemku		
T.01	VZ, VD	31 019	-	-	-	
T.02	neobsazeno					
T.03	VZ.1, BV	8 947	-	-	2	
T.04	BV, VD	12 562	7 630	840	9	
T.05	BV	9 051	7 500	600	12	
T.06	BV	1 343	1 343	707	2	
T.08	VD, TO, VZ, PU, ZO	19 400	-	-	1	
T.09	BV, PU	927	810	810	1	

Tabulka 2: Navržené plochy přestavby

Transformační plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.3 BILANCE PLOCH BYDLENÍ A POČTU OBYVATEL

Z celkově navržených zastavitelných ploch a transformačních ploch pro bydlení „BV“ (včetně souvisejících obslužných komunikací) v rozsahu 8,5 ha a lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 59 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu nárůstu počtu obyvatel o cca 148obyvatel na celkový počet cca 825 obyvatel v horizontu let 2020 - 2030.

A.3.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ZS - zeleň sídelní ostatní, ZZ - zeleň zahradní a sadová a ZO – zeleň ochranná a izolační.

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice III/2426 a III/24219, které napojují Větrušice na silnici II/608 a D8. Silnice zároveň napojují sídlo na okolní obce Klecany, Husinec, Řež, Vodochody apod. Také díky blízkosti D8 je zde zajištěna možnost rychlého spojení s Prahou pro individuální automobilovou dopravu. Hlavním problémem silniční dopravy je neexistence alternativního napojení ul. Hlavní a Skalní – ÚP tento problém řeší návrhem paralelní komunikace podél východní hrany zemědělského areálu v ploše Z.03, dále stabilizuje stávající polní cestu podél východní hrany zemědělského areálu, které slouží jako zkratka ve směru na Drasty. Tyto komunikace jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

Problematické jsou dále slepé místní komunikace. Vzhledem k složité morfologii terénu zůstávají ponechány jako slepé, v nových rozvojových plochách musí být řešeny všechny komunikace jako průjezdné.

Územní plán řeší několik krátkých nových úseků místních komunikací ke zpřístupnění a obsluze rozvojových obytných ploch.

Zastávka autobusové hromadné dopravy je na návsi na ul. Hlavní. Spojení s frekvencí 1 za hodinu v pracovní den se vzhledem k velikosti a poloze obce nedá považovat za špatné.

Nejbližší železniční zastávky jsou v Řeži a v Libčicích nad Vltavou.

Území je poměrně dost využíváno cyklisty, ale jedná se spíše o turistiku než účelovou dopravu.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a kanalizace, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací. Rozvojové lokality budou po dobudování splaškové kanalizace zakončené obecní ČOV na tuto kanalizaci napojeny.

Odkanalizování Větrušic je řešeno stávající ČOV, kam jsou svedeny všechny stoky gravitačně kromě níže položené stoky v prostoru ul. Vltavské, která je tlaková. ÚP stanovuje podmínku, pro stávající a budoucí zástavbu, napojení na veřejnou kanalizační síť. Zároveň ÚP připouští budování a provozování domovních ČOV pouze do vybudování veřejné splaškové kanalizace (nakládání s přečištěnými vodami je možné za předpokladu splnění platných právních předpisů). Výjimkou jsou lokality, kde není dostupné napojení na veřejnou kanalizaci (např. plocha P.08).

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány liniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce.

A.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad, hasičská zbrojnice. Charakter veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu má stávající fotbalové hřiště TJ Sokol

Větrušice. V sousedství hřiště v rámci navrhované plochy Z.01 bude vymezen prostor pro stavbu veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu (např. mateřskou školu a společenskou kulturní místnost, zázemí pro seniory, organizace společenských akcí, dětských aktivit apod.).

Větrušice provozují dětskou skupinu Větříček v budově v ul. Hlavní. V obci je činný ještě spolek Dětský Klubíček. Základní vzdělávání a mateřské školy jsou zajišťovány v Klecanech, se kterými je uzavřena smlouva o společném školském obvodu.

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách pro bydlení.

A.4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ „PU“. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZS (zeleň sídelní ostatní), ZZ (zeleň zahradní a sadová– není součástí veřejných prostranství) a ZO (zeleň ochranná a izolační). Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

1) plochy zemědělské všeobecné (AU) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy trvalých kultur (AT),
2) plochy přírodní všeobecné (NU) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především území Větrušické rokle,
3) plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (MU.z), lesnickou (MU.l) či přírodní (MU.p),
4) plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) – na rozhraní sídla a volné krajiny.

Ochranu přírody a krajiny zajišťuje územní plán především v případě národní přírodní rezervace Větrušické rokle a stejnojmenné evropsky významné lokality ze soustavy NATURA 2000 a dále v případě prvků tvořících ÚSES. Zvláště chráněná území ani NATURA 2000 nejsou rozvojem dotčeny. ÚSES je vymezen v návaznosti na ZÚR Středočeského kraje a ÚPD sousedních obcí.

A.5.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině.

A.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh systému ekologické stability vychází ze ZÚR Středočeského kraje a ÚPD okolních obcí. ÚSES je vymezen v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, jedná se o:

Nadregionální úroveň

NRBC.2001 Údolí Vltavy

A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY A REKREACE

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnice III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreační využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnější rekreační potenciál má Větrušická rokle. Prostupnost k Vltavě skrz NPR je ale poměrně dost omezena vzhledem k problematickému terénu strmých skalních svahů, je zajištěna ze západního konce ulice Vltavská. Podél Vltavy vede turistická značená cesta, zajišťující mj. průchodnost do Řeže. ÚP navrhuje pěší propojení směrem k Máslovicím (PR Máslovická stráň).

A.5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Podél západní hranice do katastru zasahuje Území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Lze konstatovat, že území se nachází mimo aktivní zónu záplavového území. Břeh Vltavy je tvořen skalní masou, která vytváří dostatečné převýšení pro vytvoření bariéry. Jediný úsek, kde je zaznamenán zásah aktivní zóny, je jižní cíp území, kde se nachází Ústav jaderného výzkumu.

A.5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Do jihozápadní části řešeného území zasahuje plocha chráněného ložiskového území pro výhradní ložisko stavebního kamene.

A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

A.6.1 VÝCHODISKA KATEGORIZACE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze zákona č.283/2021Sb. a jednotného standardu.

A.6.2. OBECNÉ REGULATIVY

Pro celé řešené území dále platí následující podmínky:

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). **Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.**

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. **účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy,** zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Podmínkou umístění hlavních staveb ve všech zastavitelných plochách je jejich napojení na veřejnou kanalizaci. Současně s tím je podmínkou dostatečná kapacita ČOV. Likvidaci odpadních vod z nových staveb **lze pouze dočasně řešit jiným způsobem (např. formou domovních ČOV)** do vybudování veřejné splaškové kanalizace. Veškeré srážkové vody z řešeného území (nových zastavitelných ploch) je třeba v max. možné míře likvidovány v místě vzniku jejich využíváním, retencí a vsakováním. **Pro každý nový rodinný dům musí být zajištěna kapacita alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily,** které budou umístěny v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

Řešené území se nachází v zájmovém území Armády ČR kde následující stavby vyžadují souhlas Ministerstva obrany. Jedná se o: Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu, výstavbu, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp, výstavbu a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I.-II. třídy., výstavbu a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše, trhací práce, výstavbu radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem, výstavbu a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu a výstavbu větrných a fotovoltaických elektráren. Nadto si Ministerstvo obrany ČR vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

V celém řešeném území obce se nepřipouští výstavba bytových domů a ubytoven.

<u>ÚSES</u>

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Pro **prvky ÚSES,** které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí **v kategorii les,** platí, že **lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO)**, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.
- **Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 122 zákona č. 283/2021 Sb.; jejich obecné podmínky umisťování viz níže; **lze umisťovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES**; posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (biolog, fytocenolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci; dále platí, **že jsou v souladu s charakterem plochy** (např. pastvina – stavby související s pastvou dobytka).
- Pro **stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 122 zákona č. 283/2021 Sb. **umisťované ve veřejném zájmu** (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí**, že jsou přednostně umisťovány mimo plochy ÚSES**. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
- **Ojediněle lze provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES** (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek); posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (biolog, fytocenolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.
- **Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy** (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a za splnění podmínek pro oplocení definovaných (viz níže podmínky pro stavby a zařízení aj. dle odst. § 122 zákona 283/2021 Sb.). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES.
- **Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu** (pěší, cyklistika, jezdectví), **za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES** (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (na provoz jezdeckých stezek, biolog, fytocenolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 stavebního zákona v nezastavěném území

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření jsou umisťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.

a) pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m^2** (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.**) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností**, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou **dostupné** (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď **v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků**, vždy v místech, která **nejsou pohledově exponovaná**; žádoucí je tyto stavby umisťovat v **blízkosti ploch zeleně v krajině** (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- **Výslovně se vylučuje umisťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.**

b) pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti

- **Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.**
- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m^2** (typu sklad krmiva, kůlna apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m.**

c) pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- **V plochách krajinných (AU, AT, NU a MU) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury** (včetně pěších propojení) **bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné**.

- **Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací** - silnice III. tř., místní a účelové **je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky atp.**
- **Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch**, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. **Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.**

d) pro rekreaci

- **Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umisťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných** (viz výše).

Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 1122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- **Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné** (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně, např. zámecký park a obora aj.); **je preferováno dočasné oplocení**.

Celé řešené (správní) území obce Větrušice je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevů č. 082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma (pro nadzemní stavby) a jevu č. 103 – letecká stavba včetně ochranných pásem. V celém správním území obce v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovních vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé řešené (správní) území obce Větrušice je dotčeno OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A + B letiště Praha/Vodochody a OP zákazem laserových zařízení – sektor A + B letiště Praha/Ruzyně dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

A.6.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH

kód plochy legenda hlavního výkresu

BV bydlení venkovské

hlavní využití

Stavby venkovského bydlení s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Doprovodné stavby související s bydlením.

Rodinná rekreace.

Nerušící obslužné funkce místního významu (do výměry menší 1 000 m^2. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.).

Na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením.

nepřípustné využití

Výroba a skladování.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

25%

minimální koeficient zeleně

50%

maximální výška zástavby

10m pro střechy šikmé

8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

min. 800 m^2 pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m^2

Pozn.: Pro stavební pozemky vymezené a zastavěné stavbami pro bydlení v plochách BV ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu se připouští umístění dostaveb stávajících objektů a drobných staveb nad rámec přípustné maximální intenzity využití pozemků, maximálně ale do 1,1 násobku plochy prokazatelně a legálně zastavěné ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu a za předpokladu dodržení obecných předpisů o odstupech staveb. Regulativ minimálního zastoupení zeleně na stavebním pozemku se v těchto případech nepoužije.

Území s prvky regulačního plánu:

Pro území U.1:

- oplocení do veřejného prostoru bude průhledné, maximálně poloprůhledné (nevztahuje se na obnovu historických zdí),
- nepřípustné do veřejného prostoru je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru,
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm,
- u nových hlavních staveb pro bydlení je přípustné zastřešení sedlovou, valbovou nebo stanovou střechou
- stavební čára hlavní stavby ve vzdálenosti 5m od hranice s veřejným pozemkem, s možností odchýlení se od ní max. o 1m, a to výhradně ve směru od veřejného pozemku.

kód plochy legenda hlavního výkresu

OV občanské vybavení veřejné

hlavní využití

Převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením.

Obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

Výroba a skladování.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

40%

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

12m pro střechy šikmé

9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

OS občanské vybavení sport

hlavní využití

Plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport s vyloučením sportů motoristických a sportů provozovaných se zvířaty.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením.

Obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

Výroba a skladování.

Ustájení zvířat.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

30%

minimální koeficient zeleně

20%

maximální výška zástavby

12m pro střechy šikmé

9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

VD výroba drobná a služby

hlavní využití

Výroba a skladování, výrobní a nevýrobní služby, obchodní zařízení za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu.

Zeleň veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

Ustájení zvířat.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

40%

minimální koeficient zeleně

30%

maximální výška zástavby

10m pro střechy šikmé

8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

VZ výroba zemědělská a lesnická

hlavní využití

Zemědělská výroba a skladování, výrobní a nevýrobní služby, obchodní zařízení.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím.

Obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

40%

minimální koeficient zeleně

15%

maximální výška zástavby

12m pro střechy šikmé

10m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

VZ.1 výroba zemědělská a lesnická - sady

hlavní využití

Zemědělská výroba a skladování sloužící jako zázemí sadů.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím.

Obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

viz podmínky prostorového uspořádání plochy VZ.

kód plochy legenda hlavního výkresu

VX výroba a skladování jiné

hlavní využití

Areál výzkumu a vývoje.

Zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

Veřejná prostranství.

přípustné využití

Současný způsob a rozsah využití areálu, pro které je stanoveno ochranné pásmo a využívání areálu pro další provozovatele v rámci podmínek stanovených pro areál.

Administrativa pro funkci plochy.

Objekty integrovaného záchranného systému.

Občanská vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením.

nepřípustné využití

Bydlení s výjimkou bytu správce.

Rekreace.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

TU technická infrastruktura všeobecná

hlavní využití

Stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem).

přípustné využití

Nezbytná dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

TO nakládání s odpady

hlavní využití

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu vč. sběrných dvorů.

Kompostárna, třídírny plastů a papíru.

přípustné využití

Administrativa, výroba a skladování.

Manipulační plochy související s provozem.

Plochy ochranné izolační zeleně.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

20%

minimální koeficient zeleně

40%

maximální výška zástavby

8m

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy	legenda hlavního výkresu
PU	**veřejná prostranství všeobecná**

hlavní využití

Veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí.

Zeleň veřejná, ochranná (izolační).

Veřejné komunikace.

přípustné využití

Dětská hřiště a malá sportoviště.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

ZS zeleň sídelní ostatní

hlavní využití

Významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Drobné vodní plochy a toky.

Veřejné komunikace.

přípustné využití

Dětská hřiště a malá sportoviště.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

80%

maximální výška zástavby

není stanovena

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

ZZ zeleň zahradní a sadová

hlavní využití

Významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru.

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně.
Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

5% (stávající objekty chat není možné přestavět na rodinné domy)

minimální koeficient zeleně

80%

maximální výška zástavby

4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

ZO zeleň ochranná a izolační

hlavní využití

Významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů.

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

90%

maximální výška zástavby

4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

WT vodní a vodních toků

hlavní využití

Vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití.

přípustné využití

Drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoven

kód plochy legenda hlavního výkresu

AU **zemědělské všeobecné**

hlavní využití

Zemědělský půdní fond (ZPF).

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §122 stavebního zákona).

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanoven

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

AT **trvalé kultury**

hlavní využití

Zemědělský půdní fond (ZPF), včetně sadů.

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §122 stavebního zákona).

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Oplocení sadů

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanoven

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

NU **přírodní všeobecné**

hlavní využití

Chráněná území přírody.

Prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

Ostatní prvky krajinné zeleně.

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanoven

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

kód plochy legenda hlavního výkresu

MU **smíšené krajinné všeobecné**

hlavní využití

Zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce.

Ekologické formy hospodaření.

Prvky krajinné zeleně.

Drobné vodní plochy a toky.

přípustné využití

Stavby sloužící pro zemědělství, lesnictví a údržbu pozemků.

Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Význam indexů:

z – zemědělství extenzivní

- krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.)
- přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

p – přírodní priority

- prvky ÚSES, plochy pro udržení a zvýšení ekologické stability krajiny

l – lesnictví extenzivní

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování

nepřípustné využití

Využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

není stanovena

minimální koeficient zeleně

není stanoven

maximální výška zástavby

není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

není stanoveno

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby:

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba
VD.01	dopravní infrastruktura	alternativní napojení ul. Hlavní a Skalní, komunikace podél východní hrany zemědělského areálu (zkratka na Drasty)	Obec Větrušice
VT.02	technická infrastruktura	areál kompostárny	Obec Větrušice

Tabulka 3: Plochy VPS

A.8 KOMPENZAČNÍ OPARTŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření.

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje plochu pro územní rezervy R.01.

Převedení územní rezervy v zastavitelnou plochu (změnou územního plánu) bude provedeno na základě prověření plochy na základě územní studie. Prověření územní studií proběhne před pořízením změny územního plánu.

Územní studie prověří umístění individuálních vesnických rodinných domů. Prověří jejich prostorové uspořádání. Cílem je dotvořit hranu sídla směrem do volné krajiny. Příjezd a napojení na sítě technické infrastruktury jsou ze stávajících komunikací. Územní studie navrhne komunikační kostru, která bude tvořena zklidněnými obytnými ulicemi.

Podmínkou převedení územní rezervy v zastavitelnou plochu (změnou územního plánu) bude vyčerpání zastavitelných ploch minimálně z 80%, vybudování celé komunikace v ploše Z.03 a volná kapacita ČOV pro připojení plochy.

Účelnost, resp. potřeba využití plochy územní rezervy bude prověřena z hlediska jejich účelu a potřeby při každém vyhodnocování územního plánu dle stavebního zákona.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie.

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje plochu Z.01, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 30.6.2030.

Regulační plán RP.1

Plocha je navržena pro „BV – bydlení venkovské“.

Pro regulační plán platí níže popsané zadání.

Zadání regulačního plánu RP.1

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje zastavitelnou plochu Z.01.

B. Požadavky na vymezení a využití pozemků

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umísťování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon.
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- bude stanovena koncepce likvida dešťových vod v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou prověřeny požadavky na pokrytí území zásobování vodou k požárním účelům, případně budou navrženy plochy pro umístění zdrojů požární vody

Občanské vybavení

V rámci řešeného území bude vymezen pozemek pro občanskou vybavenost nekomerčního charakteru v návaznosti na ulici Řežskou.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně v rozsahu 5% výměry plochy. Veřejné prostranství bude vymezeno v návaznosti na objekt občanské vybavenosti.

Plocha pro občanské vybavení a veřejné prostranství bude vymezena v rozsahu min. 55% celkové plochy Z.01.

Pro prostory obslužných komunikací po obvodu řešeného území, platí následující požadavek:

Uliční prostor šířky min. 10m bude doplněn stromořadím.

E. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbory. Stávající hodnotou území je ovocný sad. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

F. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Při pořizování regulačního plánu bude zváženo vymezení záměru, pro který bude podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí podle zák. č. 283/2021 Sb., a to s ohledem na spoluúčast investora na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury vyvolané záměrem

investora; v takovém případě bude regulační plán definovat vymezený záměr a základní podmínky a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy.

H. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 9 zákona 283/2021Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v dvou vyhotoveních a odevzdán ve formátech .pdf, .word a ve strojově čitelném formátu dle požadavků zákona 283/2021Sb.

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

A.14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán nevymezuje architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

A.15 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha - je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavba venkovského bydlení - jedná se charakter tradiční formy obytné vesnické zástavby sídla – vesnických chalup a venkovských rodinných domu, které se území běžně nacházejí. Odpovídající kapacitou stavby venkovského bydlení jsou 2 bytové jednotky. Menší bytové domy a řadové domy, jsou v rozporu s charakterem území. Stávající bytové domy v ulici Jižní představují urbanistickou závadu v území.

stavební pozemek - je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby - je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžií a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku - je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy - je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV a které byly zastavěny prokazatelně ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,10 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně

zpevněné plochy - jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravňovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně - je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby – je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá – je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá – je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury - je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Úplné znění obsahuje 25 stran textové části.

SEZNAM VÝKRESŮ (VIZ PŘÍLOHA)

A. Základní členění území	1 : 5 000
B. Hlavní výkres	1 : 5 000
C. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000