

PLCHOV

ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Měú Slaný – Stavební úřad, Úřad územního plánování

PROJEKTANT:

AVA

AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR
PROJEKTOVÉ PRACOVIŠTĚ
162 00 Praha 6, Šumberova 8

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Plchov
územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Plchov zahrnující katastrální území Plchov

Pořizovatel: Městský úřad Slaný – Stavební úřad, Úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

- Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant
- Ing. arch. Václava Dandová - hlavní projektant, urbanistická koncepce, Změna č.1
- RNDr. Zdeněk Tomáš - celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF
- Ing. Jan Dřevíkovský - Územní systém ekologické stability
- Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení
- Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost
- Firma Dináto - digitální zpracování

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
<i>d.1. Doprava</i>	7
<i>d.2. Občanské vybavení</i>	8
<i>d.3. Technické vybavení</i>	8
<i>d.4. Odpadové hospodářství</i>	9
<i>d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	10
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i>	11
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	11
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	11
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	12
<i>e.5. Dobývání nerostů</i>	12
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	12
<i>f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	12
<i>f.2. Nezastavitelné plochy</i>	18
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	20
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	20
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	21
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	21
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 §8 katastrálního zákona	21
<i>h.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	21
<i>h.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	21
i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 Stavebního zákona	22
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	22
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	22

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	22
m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	23
n) Vymezení architektonicky významných staveb	23
o) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	23

a) Vymezení zastavěného území

V dokumentaci územního plánu je v grafické části územního plánu uvedena hranice zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena ke dni 30.8.2018 Změnou č.1 Územního plánu Plchova.

Celková rozloha zastavěného území obce Plchov činí 16,7 ha, což představuje 4,1 % řešeného území.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje řešeného území vychází z geografické polohy sídla v zemědělsky intenzivně využívané krajině v západní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Slaný. Plchov je vzdálen od Slaného cca 12 km severozápadně.

Koncepce rozvoje území obce sleduje především vymezení nových ploch bydlení dle § 4 vyhlášky č.501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Územní plán navrhuje realizovat především výstavbu individuálních rodinných domů v rámci tzv. „ploch bydlení venkovského charakteru“.

Přírodní hodnoty obce respektuje územní plán ochranou břehových porostů podél Bakovského potoka a dále ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) není navržena žádná výstavba.

Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán kulturní hodnoty a do centrální části sídla nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Rovněž do okrajových částí sídla nenavrhuje zástavbu, která by nerespektovala výškovou, nebo objemovou strukturu obce.

Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Rovněž přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní zástavbě.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce navrhuje plochy pro další rozvoj výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území sídla. Územní plán vymezuje převážně plochy bydlení v individuálních rodinných domech s obytným podkrovím, zejména při západním a severovýchodním okraji a také v jižním a jihovýchodním sektoru sídla.

Návrh územního plánu nenavrhuje žádnou plochu pro rozvoj ekonomických aktivit obce.

Územní plán vymezuje na území obce následující zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
BV/1	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,52
BV/2	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,30
BV/3	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,089
BV/4	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,54
BV/5	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,29
BV/6	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,08
BV/7	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,1
BV/8	Bydlení – v rodinných domech - venkovské	0,465
OS/1	Tělovýchovná a sportovní zařízení	2,2

Územní plán dále vymezuje na území obce Plchov jedno přestavbové území (prostorech areálu bývalého zemědělského družstva) a navrhuje na ploše SV/1 - o rozloze 3,11 ha individuální bytovou výstavbu v rámci smíšené obytné plochy venkovského charakteru.

Územní plán navrhuje v rámci ploch sídelní zeleně v jihozápadní části sídla mezi plochami bydlení OS1, BV/4 a silnicí III/23717 dále mezi potokem a plochou pro bydlení BV6 výsadbu ochranné izolační zeleně o celkové rozloze 0,25 ha. Dále je navržena zeleň v podobě „Zeleň soukromé vyhrazené“ do vzdálenosti minimálně 12m od Bakovského potoka a to mezi Bakovským potokem a plochami BV6 a BV1. Navíc je přípustná veřejná zeleň (v rámci regulativů) na všech rozvojových plochách bydlení.

Územní plán navrhuje vymezení veřejných prostranství v rámci těchto navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Rozloha plochy veřejného prostranství [m ²]
SV1	Plochy smíšené obytné venkovské	3,2	1600

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

d.1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné změny v uspořádání současné silniční sítě na území obce.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy bydlení BV/1, BV/2 a BV/8, navíc připouští v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, budování nových komunikací v rozvojových plochách bydlení, viz kapitola f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Nové místní komunikace budou (dle § 22 Vyhlášky 501/2006 Sb.) plnit funkci veřejných prostranství a budou široké nejméně 8 m včetně chodníku o šířce 2 m.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné zásadní změny. Pouze navrhuje přestavbu zastávky (včetně vybudování zálivu), bez nároků na nové plochy, a vymezuje 5minutové a 8minutové izochrony.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje samostatné cyklostezky. V rámci podmínek využití území jsou komunikace pro pěší a cyklisty stanoveny jako přípustné využití u ploch, především v rámci místních komunikací.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje nové parkovací plochy. Parkování u nové zástavby bude řešeno přímo na stavebním pozemku, kde budou rezervována dvě místa pro parkování vozidel, z nichž alespoň jedno by mělo být v garáži.

d.2. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje plochu OS/1 která bude sloužit jako tréninková plocha pro hasičský sport (hřiště sboru dobrovolných hasičů). Územní plán dále nevymezuje žádné plochy pro veřejnou občanskou vybavenost. Tu však lze realizovat, v rámci podmínek změn využití území, v plochách „smíšených obytných venkovského charakteru“ a také v plochách „bydlení venkovského charakteru“. Zde je přípustné budovat související občanskou vybavenost lokálního významu.

d.3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán vymezuje na jihovýchodním okraji sídla plochu W1 výměře 0,79 ha. Tento záměr bude řešen, jako revitalizace s využitím tůní, namísto jedné velké plochy.

Na Bakovském potoce je vymezeno záplavové území. V grafické části územního plánu je zobrazeno Qaz a Q100. Rozvojové plochy BV6 a VV1 budou respektovat podmínky z toho plynoucí viz. kapitola f) u ploch BV a VV - podmínky prostorového uspořádání. Žádné úpravy vodních toků nejsou navrhovány. Podél všech vodotečí je nutné respektovat volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správci toků. Ve vzdálenosti do 12 m od kraje potoka nebude povolena realizace staveb RD.

Bakovský potok je řazen mezi kaprovité vody a nenachází se ve zranitelném území.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodovodní sítě.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V území je vybudována čistírna odpadních vod ve východní části sídla. Přečištěné odpadní vody jsou svedeny do Bakovského potoka. Čistírna odpadních vod je přístupná po slepé účelové komunikaci.

Srážkové odpadní vody budou likvidovány zasakováním do veřejné zeleně a svedením do Bakovského potoka, popř. do dalších vodotečí, přednostně retencí na vlastním pozemku (akumulace, zálivka, vsak) zcela v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Elektrická energie

Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci nové trafostanice pouze připouští výstavbu trafostanic v regulativech pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Plyn

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje.

Ropovod

Územím prochází DOK a ropovod DN 700 (vedoucí podél hranice katastru a do Plchovského katastru pak dále zasahují hlavně ochranná pásma). Řešeným územím (v souběhu s trasou ropovodu Družba – cca ve vzdálenosti 7 m od této trasy v rámci koridoru dle ZÚR Stčk R02) povede navržený dálkovod.

Spoje

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit navrhované výstavby a napojení účastnických stanic prostřednictvím doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

d.4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí	Středem řešeného územím protéká od západu k východu Bakovský potok, který má vymezeno záplavové území. V grafické části územního plánu je zobrazeno Qaz a Q100.
Varování a vyzoomění obyvatelstva	Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce. Slyšitelnost rozhlasu je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách.
Ukrytí a ubytování evakuovaných osob	Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu. Stálá ubytovací zařízení s dostatečnou kapacitou na území obce nejsou.
Evakuace obyvatelstva	V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat v prostoru návsi.
Hromadná stravovací zařízení a vývařovny	V řešeném území se nenacházejí.
Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci	Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu, který je zároveň nejvýznamnějším shromaždištěm.
Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva	Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice ve Slaném. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.
Zdroje nebezpečných látek v území	Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby	V řešeném území se nenachází žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby. Obec se nenachází v havarijní zóně.
Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou	Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami ze Slaného. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.
Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií	Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.
Plochy využitelné k záchranným, likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva	Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události územní plán žádné plochy nenavrhuje.
Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb	Pohřební služby lze realizovat na hřbitově ve Slaném.
Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat	V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahřaboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.
Objekty požární ochrany	Požární zbrojnice je umístěna v západní části obce. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.
Zdroje vody k hašení požárů	Přednostním zdrojem požární vody bude vrt vybudovaný na pozemku p.č. 76, dále jako zdroj požární vody k hašení požárů bude sloužit v Plchově blízký Plchovský rybník, popř. nově navrhovaná vodní plocha na území obce.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

V rámci tvorby krajinného prostředí vymezuje územní plán na jihovýchodním okraji sídla plochu pro vodní tůň (W1) o rozloze 0,79 ha. Dále je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

Na správním území obce Plchov byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava čtyř lokálních biocenter (LBC 906, LBC913, LBC 914 a LBC 915) a čtyř lokálních biokoridorů (LBK 929, LBK 930, LBK 936 a LBK 937).

Prvky Územního systému ekologické stability jsou podrobně popsány v odůvodnění územního plánu.

Územní plán vymezuje na západ od obce plochy lesní NL1, NL2 a NL3 a na jihu plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní NSP1.

Na území obce jsou vymezeny VKP- bažiny a močály, dle územně analytických podkladů.

e.2. Protierozní opatření

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Plchov mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto se navrhuje protierozní opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi je navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření určí pozemkové úpravy.

e.3. Ochrana před povodněmi

Řešeným územím protéká od západu k východu Bakovský potok, který má stanovenou záplavové území.

V grafické části územního plánu je vymezena aktivní zóna záplavového území Qaz a „stoletá voda“ Q100.

e.4. Koncepce rekreace

Obec Plchov nepatří mezi významné rekreační oblasti, a územní plán ani žádné plochy pro rekreaci nenavrhuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných po celém sídle.

e.5. Dobývání nerostů

Centrální, jihovýchodní, jihozápadní a východní část obce leží v poddolovaných územích č.1777 Plchov, č.1751 Jedomělice a č.1802 Kvílice. Při realizaci staveb na poddolovaných územích je nutný báňský posudek, přičemž se doporučuje postup dle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Zároveň se na katastru Plchova nacházejí dvě evidovaná hluboká důlní díla – č.13233 Plchovský důl I a č.13171 Plchovský důl II.

Hranice poddolovaných území a hluboká důlní díla jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch

s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkování v rámci vlastního pozemku
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště
	služby a základní občanská vybavenost
	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše

Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadové domy
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	stavby musí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby
	podíl zpevněných ploch max. 20%RD+10% ostatní zpevněné plochy
	velikost nových stavebních pozemků pro jednu bytovou jednotku min. 800 m ² , v zastavěném území min. 600m ² za podmínky, že bude obsahovat jednu bytovou jednotku
	u dvojdomků zachovat minimální parcelaci pro jednu stavbu o jedné bytové jednotce uvedenou výše
	velikost nových stavebních pozemků bude přímo úměrná počtu bytových jednotek, 2 bytové jednotky – min. 1200m ² , 3 bytové jednotky 1400m ²
	Plocha BV6 musí plně respektovat omezení daná §67 vodního zákona

BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	související občanská vybavenost
	izolační zeleň
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	parkoviště
	garáže
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	dětská hřiště
	oplocení
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška stavby nesmí převyšovat stávající výšku bytové zástavby
	stavby musí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY REKREACE

REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RI)	
Hlavní využití	rodinná rekreace (chalupaření)
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	dětská hřiště
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	oplocení
Podmíněně přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní (skleníky, pergoly, bazény, kůlny, stavby pro chovatelství apod.)
Nepřípustné využití	dílny a garáže
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	stavby pro rekreaci a doplňkové stavby nelze slučovat v jednu stavbu
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů do jednoho nadzemního podlaží s podkrovním do 5m nad úroveň terénu s podsklepením max. 3m hloubky
	zastavěná plocha stavby stavby pro rekreaci max. 25 m ²
	zastavěná plocha doplňkové stavby max. 9 m ²
	velikost stavebních pozemků minimálně 500 m ²

při velikosti pozemku nad 500 m², je možná maximální plocha stavby 40 m² pro rekreaci, podsklepené do 3 m hloubky, a výšky 5 m

REKREACE - SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (RX)	
Hlavní využití	klubovna
Přípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura cyklostezky a pěší turistické stezky
Podmíněně přípustné využití	
Nepřípustné využití	bydlení oplocení veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	v případě stavebních úprav nebude stavba navyšována ani zvětšována

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)	
Hlavní využití	školství zdravotnictví kultura obecní úřad
Přípustné využití	administrativa veřejná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	zastavěnost max. 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně maximálně 3 nadzemní podlaží do 12m výšky ve hřebeni střechy

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM) - obchod, stravování, ubytování, ostatní služby	
Hlavní využití	stravování ubytování služby obchod
Přípustné využití	administrativa společenská a zábavní zařízení sportovní plochy a zařízení (tělocvičny, hřiště, fitness studia apod.) veřejná prostranství a veřejná zeleň nezbytná dopravní a technická infrastruktura parkoviště oplocení
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží služební byty
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 3 nadzemní podlaží max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku maximální výška hřebene střechy 12 m

OBČANSKÉ ZAŘÍZENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	hřiště
Přípustné využití	veřejná zeleň komunikace

	dětská hřiště
	nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	plocha OS1 nebude obsahovat žádné stavby
	oplocení do max. výše 2 m
	zábrany za brankou fotbalového hřiště max 5 m

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)	
Hlavní využití	veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů
Přípustné využití	veřejná zeleň
	mobiliář
	místní komunikace
	bezbariérové komunikace pro chodce včetně přístupů na vyvýšená místa
	příjezdové komunikace k plochám bydlení a k objektům
	parkoviště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	veřejné osvětlení
	prvky drobné architektury
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
	nekrytá sportoviště
	cyklistické stezky a stezky pro pěší
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)	
Hlavní využití	parkové plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu
Přípustné využití	okrasné záhony
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	mobiliář
	drobná zahradní architektura (sochy, kašny, křížky, okrasné vodní plochy apod.)
	veřejné osvětlení
	příjezdové komunikace k objektům
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
	informační tabule
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch stromového patra s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)	
Hlavní využití	plochy ochranné a izolační zeleně
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva
	nezbytné pěší průchody
Podmíněně přípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)	
Hlavní využití	soukromé zahrady a sady
Přípustné využití	výsadba ovocných a užitkových dřevin
	pěstební plochy
	oplocení
	stavby pro pěstitelskou a samozásobitelskou činnost
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	plochy pro aktivní a pasivní rekreaci
Nepřípustné využití	pobytové místnosti
	hygienická zařízení
	vytápění
	ustájení zvířat
	sklady hořlavých kapalin a plynů
	zneškodňování a skladování odpadů
	dlouhodobé odstavování vozidel
	jakékoli jiné než hlavní a podmíněně přípustné a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	stavby o 1NP do 16m ² zastavěné plochy, podsklepené, do 5m výšky nad úrovní terénu
	průhledné oplocení

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	rodinné domy související občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby)
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	dětská hřiště
	stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16m ² a 5m výšky
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné obytné ploše
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadové domy
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví
	podíl zastavěných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku z toho 30% RD+ 10% ostatní zpevněné plochy
	velikost nových stavebních pozemků pro jednu bytovou jednotku min. 800 m ² , v zastavěném území min. 600m ²
	u dvojdomků zachovat minimální parcelaci pro jednu stavbu o jedné bytové jednotce uvedenou výše
	velikost nových stavebních pozemků bude přímo úměrná počtu bytových jednotek, 2 bytové jednotky – min. 1200m ² , 3 bytové jednotky 1400m ²
	Na ploše SV1 max. výška zástavby 10m nad úroveň terénu
	stavby musí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNICE III: TŘÍDY (DS)	
Hlavní využití	doprava osobními a nákladními vozidly
Přípustné využití	doprava zemědělské techniky
	mostky a propustky
	parkoviště
	podzemní vedení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	doprovodná zeleň podél komunikací
	cyklistická doprava, pokud v místě nejsou cyklostezky
	pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky
Nepřípustné využití	veřejné osvětlení
	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

MÍSTNÍ KOMUNIKACE VE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH ZPEVNĚNÉ A NEZPEVNĚNÉ	
Hlavní využití	příjezdy k objektům
Přípustné využití	parkování
	vozovky
	chodníky
	veřejné osvětlení
	stojany na kola
	mobiliář
	odvodnění
	podzemní vedení technické infrastruktury
Nepřípustné využití	bezbariérové přechody pro chodce
	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

ZASTÁVKA AUTOBUSU	
Hlavní využití	autobusová zastávka
Přípustné využití	lavičky
	přístřešek
	tabule pro umístění jízdního řádu
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	
Hlavní využití	zařízení technické infrastruktury
Přípustné využití	zařízení na vodovodech a kanalizací - úpravní vody, vodojemy, ČOV
	zařízení na energetických sítích - regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, telekomunikační zařízení
	energetické vedení, trafostanice
	komunikační vedení
	elektronické komunikační zařízení
	rozvodna elektrické energie, trafostanice
	ropovody a dálkovody
	ochranná a izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	oplocení
	nezbytná dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

f.2. Nezastavitelné plochy PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ

VODNÍ TOKY A PLOCHY (VV)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
Přípustné využití	protipovodňová opatření vodní a břehové porosty
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže činnosti spojené s rekreací
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
Podmínky prostorového uspořádání	příslušný záměr je nutné projednat s OŽP před územním řízením
	Plocha VV1 se nachází v Qaz, při její realizaci nesmí dojít k navyšování terénu- bude budována pouze jako zahloubená

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (NZO), TRVALÝ TRAVNÍ POROST (TTP), ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZZ),	
Hlavní využití	orná půda trvalý travní porost zahrady a sady
Přípustné využití	změna kultury meliorace protierozní opatření cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (NZX),	
Hlavní využití	pastviny
Přípustné využití	nízké oplocení zabraňující útěku zvířat přístřešky a krmelce změna kultury meliorace protierozní opatření cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ (NL)	
Hlavní využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění lesní komunikace
Podmíněně přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství cyklostezky a pěší trasy objekty drobné architektury mobiliář nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití	lokální ÚSES (LBC, LBK), významné krajinné prvky (VKP), interakční prvky (IP)
Přípustné využití	údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES opatření ke zvýšení ekologické stability území
Podmíněně přípustné využití	drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy apod.) zeleň se specifickým využitím nezbytná dopravní a technická infrastruktura v kolmém křížení s biokoridory
Nepřípustné využití	nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ (NSP), LINIOVÁ DOPROVODNÁ ZELEŇ, VZROSTLÁ SOLITÉRNÍ ZELEŇ	
Hlavní využití	krajinná a doprovodná zeleň
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
Podmíněně přípustné využití	cyklostezky a pěší trasy technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, budou muset být stavebníci upozorněni na vyjádření Archeologického ústavu Akademie věd (ARU AV) ČR k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení, přičemž veškeré terénní práce musejí být oznámeny ARU AV ČR s předstihem dvou týdnů.

Pro všechny nově řešené plochy bydlení platí nutnost zohledňování přístupů požární techniky aj. dle vyhl. 5001/2006 Sb. - §23.

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

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

g.1. Veřejně prospěšně stavby

místní komunikace: DS/1, DS/2, DS/3

dálkovod – koridor: V/1 (Ze ZÚR STČK KORIDOR R02)

Označení VPS		Druh VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA				
DS/1		Místní komunikace	Plchov	Plchov
DS/2		Místní komunikace	Plchov	Plchov
DS/3		Místní komunikace	Plchov	Plchov
LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY				
Označení VPS		Druh VPS	Katastrální území	
V/1		Dálkovod koridor	Plchov	

g.2. Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra LBC 906, LBC 913, LBC 914
a LBC 915
lokální biokoridory LBK 929, LBK 930, LBK 936
a LBK 937

Číslo VPO	Druh VPO	Katastrální území
LBC 906	Lokální biocentrum nefunkční)	Plchov
LBC 913	Lokální biocentrum nefunkční	Plchov
LBC 914	Lokální biocentrum nefunkční	Plchov
LBC 915	Lokální biocentrum nefunkční	Plchov

Číslo VPO	Druh VPO	Katastrální území
LBK 929	Lokální biokoridor nefunkční	Plchov
LBK 930	Lokální biokoridor nefunkční	Plchov
LBK 936	Lokální biokoridor nefunkční	Plchov
LBK 937	Lokální biokoridor nefunkční	Plchov

g.3. Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

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 §8 katastrálního zákona

h.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

h.2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, na která lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán nenavrhuje žádná kompenzační opatření dle §50.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nenavrhuje plochu územní rezervy.

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

Závaznou podmínkou rozhodování o změnách využití území v SV/1 je zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a uložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůta pro pořízení územní studie:

Do doby předložení návrhu na vydání územního rozhodnutí, nejpozději však do osmi let po vydání Změny č.1 územního plánu.

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

Územní plán nenavrhuje lokalitu, ve které by byla podmínka pro rozhodování v území, vypracování regulačního plánu.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nestanovuje etapizaci žádné rozvojové plochy.

n) Vymezení architektonicky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán nevymezuje žádnou architektonicky významnou stavbu s touto podmínkou.

o) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 23 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 6 výkresů.

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny – 1:5 000
4. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava – 1:5 000
5. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura – 1:5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000