

ÚZEMNÍ PLÁN

JEŠETICE

Textová část

Zhotovitel : ing.arch. Hana Vokrouhlecká
Čajkovského 7. Praha 3.
tel. 777 071 200 , e-mail : vokrouhlecka@quick.cz

Objednatel : Obec Ješetice

únor 2011
upraveno po projednání s DOSSy
doplněno pro vydání červen 2011

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

1. Vymezení zastavěného území
2. Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a pod.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
12. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt
14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno v grafické části územního plánu ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu a to k 1. 5. 2010.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- Hlavní rozvoj je situován do největšího sídla, kterým jsou Ješetice. Zájem je o pozemky i v ostatních sídlech, jako je Říkov, Baňov, Hlaváčkova Lhota, Radíč.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a zemědělská výroba.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustředována bytová výstavba, jsou vymezeny na okrajových plochách sídel. S novou výstavbou staveb pro bydlení nelze v některých případech uvažovat pro negativní dopady nových dopravních tras, t.j. železničního tahu na České Budějovice a dálnice D 3.
- Nevymezují se nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci, přípustný je rozvoj nepobytové rekreace, umožněna je rekreace hromadná.
- Podporována je výstavba sportovišť a dětských hřišť v nově vymezených plochách, ale i dostavba stávajících sportovních ploch a doplňujícího zařízení, včetně okolní zeleně.
- Stávající plochy výroby a skladování jsou situovány hlavně v Ješeticích. V ostatních sídlech se jedná o zemědělskou výrobu.
- Vzhledem k početným vodním plochám a potoku Mastníku je přípustný rozvoj rybaření. Přínosem je návrh nové vodní plochy v Ješeticích.
- Zařízení občanského vybavení je možné povolovat na nově vymezených plochách, na stávajících plochách občanského vybavení a v plochách, kde to umožňují podmínky využití ploch.
- Z hlediska koncepce dopravy se za prioritní považují změny v území v souvislosti s výstavbou dálnice D 3 a železničního koridoru, obě trasy probíhají souběžně řešeným územím od severu k jihu.
- Všechny ostatní silnice a komunikace zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Koncepce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídel na jednotlivé funkční plochy, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Území obce se rozděluje na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy. Rozdělení je vymezeno v grafické části územního plánu. Zastavěné plochy jsou v územním plánu vymezeny pro bydlení, rekreaci, výrobu, veřejnou a technickou vybavenost a pro zeleň. Plochy pro bydlení jsou rozlišeny s ohledem na

charakter jednotlivých objektů. Jako nezastavitelné území jsou pojímány zejména plochy pro územní systém ekologické stability, pro krajinnou, doprovodnou a veřejnou zeleň, plochy sloužící pro zemědělskou výrobu a plochy lesa.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území / bez funkčního využití / a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

3.1. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v sídle Ješetice :

- ZJ 1 plochy smíšené obytné venkovské
- ZJ 2 plochy smíšené obytné venkovské
- ZJ 3 plochy zemědělské výroby
- ZJ 4 plochy smíšené obytné venkovské
- ZJ 5 plochy smíšené obytné venkovské
- ZJ 8 plochy čistého bydlení
- ZJ 9 plocha vodní

3.2. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v sídle Hlaváčkova Lhota :

- ZH 1 plochy smíšené obytné venkovské
- ZH 2 plochy smíšené obytné venkovské
- ZH 3 plochy bydlení venkovského typu

3.3. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v sídle Baňov :

- ZB 1 plochy čistého bydlení
- ZB 2 plochy smíšené obytné venkovské

3.4. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v sídle Říkov :

- ZR 1 plochy bydlení venkovského typu
- ZR 2 plochy smíšené obytné venkovské
- ZR 3 plochy bydlení venkovského typu
- ZR 4 plochy smíšené obytné venkovské

3.5. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v sídle Radíč :

- ZD 1 plochy bydlení venkovského typu
- ZD 2 plochy bydlení venkovského typu
- ZD 3 plochy smíšené obytné venkovské
- ZD 4 plochy smíšené obytné venkovské
- ZD 5 plochy bydlení venkovského typu
- ZD 6 plochy sportovní rekreace

3.6. Plochy přestavby

Plochy přestavby se v řešeném území nevyskytují.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Dálnice, silnice a místní komunikace

Závazně pro rozhodování se vymezuje koridor (plocha) dálnice D 3 a úpravy silnic a místních komunikací, které s tím souvisí. Jedná se o stabilizovanou trasu, která je převzata z územního plánu velkého územního celku Benešov. Ostatní silnice zůstávají beze změny.

Nové místní komunikace jsou vymezeny v grafické části s ohledem na předpokládaný rozvoj zástavby v rozsahu, který umožňuje rozvoj těchto území a zároveň zlepšuje přístup ke stávajícím objektům .

Vymezení silnic a místních komunikací je součástí tohoto územního plánu jen v rozsahu území obce.

V oblasti doprovodných zařízení silniční dopravy se současný stav považuje za stabilizovaný. Řešení těchto zařízení, ale i silnic a místních komunikací nad rámec uvedené koncepce je přípustné, pokud lze přípustnost dovodit z podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

4.1.2. Železniční doprava

Stávající trasa železnice je funkční a prochází řešeným územím od severu k jihu. Nově dochází k vymezení trasy železniční dopravy a to v podobném směrovém vedení jako dálnice D 3. Jedná se o vysokorychlostní koridor Praha – Benešov – Tábor - České Budějovice.

4.1.3. Letecká a vodní doprava

Nejsou v území zastoupeny.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

- Stávající vodovod má sídlo Ješetice a jsou jím napájeny všechny objekty.
- Ostatní sídla odebírají pitnou vodu z vlastních studní a vybudování vodovodu se nepředpokládá.
- V obci není vybudována splašková kanalizace, odpadní vody se shromažďují v nepropustných jímkách a jsou vyváženy.
- V sídle Ješetice je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod.

4.2.2. energetická vedení a trafostanice

- Pro posílení zásobování elektrickou energií jsou navrženy nové trafostanice blíže vymezené v grafické části.
- Elektrická vedení jsou na území města stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

4.2.3. zásobování plynem a teplem

- V obci není zaveden plyn.
- Také se zde nevyskytuje centrální zdroj tepla.

4.3. koncepce veřejného občanského vybavení

- V obci není škola, děti dojíždějí do okolních sídel. S její realizací se neuvažuje.
- V oblasti sociálních služeb není vyvinuta žádná aktivita. Obyvatelé využívají služeb v okolních sídlech.
- Zdravotnické zařízení se v obci nevyskytuje,
- Kulturní zařízení se nachází v Ješeticích, kde je umístěn sál. Zároveň zde sídlí Obecní úřad, hasičská zbrojnice a prodejna smíšeného zboží.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

4.4. veřejná prostranství

- Stávající veřejná prostranství v Ješeticích i v okolních sídlech jsou stabilizována. Jedná se o plochy veřejné sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury.
- Nové plochy dopravní a technické infrastruktury jsou navrhovány v souvislosti s novou výstavbou.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ a pod.

- Obec Ješetice se rozkládá v kopcovitém terénu České Sibiře s nadmořskou výškou 520 m. Jednotlivá sídla jsou umístěna v nižších, rovinatých polohách. Krajina je zde velmi kvalitní, nenarušená zásahy člověka.
- Z celkové výměry obce zabírá 51 % plochy orná půda a 240 ha luk. Dále je zde 145 ha lesních porostů.
- Územím protéká potok Mastník s bezejmennými přítoky a vodními plochami.
- Stávající prvky zeleně v krajině / remízky, meze, / budou zachovány.
- V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability a bude vymezena plocha pro rybník. V řešeném území se vyskytují regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability, které na sebe vzájemně navazují. Systém obnovy a údržby těchto prvků je popsán v příslušné dokumentaci.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- V řešeném území nesmí být navrhovány žádné nové stavby v záplavovém území, pro stávající objekty územní plán nenavrhuje žádnou protipovodňovou ochranu formou zábran. .
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území všech sídel v plochách, kde to podmínky jejich využití nevylučují.
- V souvislosti s aktivitami Společenství obcí Čertovo břemeno se počítá na území obce s rozvojem nepobytové rekreace.
- V krajině se vyskytují plochy, které jsou ohroženy vodní erozí / viz grafická část /. V současné době není prováděna systematická ochrana, ale pro omezení eroze lze vhodně umisťovat pěstované plodiny nebo provést vegetační pásy mezi pozemky .
- V řešeném území se nevyskytuje dobývací prostor ani ložisko nerostných surovin.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ /HLAVNÍ VYUŽITÍ/, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V území řešeném územním plánem Ješetice je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Pro části řešeného území – funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,
přípustné využití,
podmíněně přípustné využití,
nepřípustné využití.

V části přípustné využití se stanovují rozhodující přípustné funkce, charakterizující možné využití plochy. V rámci přípustného využití plochy se zpravidla stanovuje hlavní funkce a to v případech, kdy by se různé činnosti či účely využití mohly dostávat do střetů, navzájem se vylučovat a kdy je účelné ostatní funkce podříditi funkci hlavní.

V části podmíněně přípustné využití se stanovují podmínky, při jejichž splnění je využití plochy možné.

V části nepřípustné využití ploch budou stanoveny funkce, které se v území vylučují.

6.1. Plochy čistého bydlení

BI

hlavní využití

- bydlení ve stavbách pro rodinné bydlení v izolovaných domech, dvojdomcích, nebo v řadových domech a bytových domech

přípustné využití

- přilehlá zahrada s převažující funkcí rekreační a okrasnou, jen doplňkově užitkovou,
- garáže pouze vestavěné do hlavního objektu, případně při nevýhodné konfiguraci integrovány s oplocením a sdružovány se sousedem,
- drobné stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, jako např. bazén, zahradní altán,
- nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru;

podmíněně přípustné využití

- napojení staveb na kanalizaci (platí pro hlavní funkci i přípustné využití, pokud vyžaduje odkanalizování);
- na ploše ZJ 8 bude možné realizovat stavbu RD za předpokladu vypracování hlukové studie při existenci stávající železniční trati, v případě realizace stavby po jejím přeložení tato povinnost padá

nepřípustné využití

- intenzivní zemědělské využívání pozemku,
- využívání pozemku pro skladování materiálu,
- podnikatelská činnost vyžadující samostatné stavby,
- jakákoli zemědělská činnost vyžadující stavby,

- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost vyžadující stavby nebo zpevněné plochy,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- chovatelství zvířectva včetně včel,

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 25 % / t.zn. zástavba domem a doplňkové stavby/
- výška zástavby se stanovuje max. dvě nadzemní podlaží , případně podkroví
- min. velikost pozemku se stanovuje na 1 000 m²
- při rekonstrukcích je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby přizpůsobit okolní zástavbě
- nová výstavba bude povolena na pozemcích o min. výměře 1000 m²
- na pozemku bude tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- zařízení pro údržbu zahrady bude integrováno s rodinným domem
- minim. procento ozelenění se stanovuje na 65%
- střechy se doporučují valbové nebo sedlové se sklonem min. 30 - 45 °
- do původní zástavby se nepřipouští polovalba, ani ploché střechy
- doporučuje se tvrdá krytina tašková
- typ oplocení bude pro jednotlivé nové lokality společný a bude stanoven ve stavebním povolení
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na inženýrské sítě
- zástavba lokalit bude pokud možno postupovat od hranice současně zastavěného území směrem k okrajům zastavitelného území tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky uvnitř již zastavěného území
- při rekonstrukcích a dostavbách dbát na povolenou výšku zástavby a vycházet z hmotového měřítka okolních staveb
- plocha ZB 1 – umístování a povolování staveb na této ploše podléhá posouzení dle § 12 odst 2 zákona o ochraně přírody a krajiny

6.2. Plochy bydlení venkovského typu BV

hlavní využití

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku v rozsahu sloužícím pro osobní potřebu,

přípustné využití

- drobné stavby - kolna, stodola, chlév, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán,
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech,
- využívání objektů pro individuální rekreaci,
- obchodní a malovýrobní činnost, která neovlivňuje nad přípustnou mez životní prostředí,

podmíněně přípustné využití

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/,
- napojení na kanalizaci po její realizaci.
- plochu ZD 5 lze využít pro venkovské bydlení pouze v případě dodržení hygienických limitů hluku a vibrací v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb. Nutno uložit zpracování hlukové studie v dalším stupni projektové přípravy.

nepřípustné využití

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje 35 %
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby může být max. 2 nadzemní podlaží
- min. plocha pozemku bude 1 000 m²
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude objekt mít
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umísťovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu (v přízemí, v zvýšeném suterénu, v samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 °, přípouští se valbové nebo polovalba
- na střechách se doporučuje tvrdá krytina tašková
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obce
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě pokud jsou v místě navrženy
- zástavba lokalit bude pokud možno postupovat od hranice současně zastavěného území směrem k okrajům zastavitelného území tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky uvnitř již zastavěného území
- pro nové stavby v blízkosti ochranného pásma dopravní infrastruktury platí, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

6.3. Plochy smíšené obytné venkovské BSV

hlavní využití

- bydlení ve statcích v kombinaci se zemědělskou činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání,

přípustné využití

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci,
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez,
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez,
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci,
- malá ubytovací zařízení – penziony, s max. 5 pokoji pro hosty po dvou lůžkách a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení / bez nových staveb pro individuální rekreaci /,
- část plochy ZJ 2 / podél silnice III/12139 / je určena jako louka s ev. solitérními keři
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací,
- přilehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou,
- na pozemcích tohoto území je možné umísťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností.

nepřípustné využití

- při provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele využívání pozemků převážně pro skladování materiálu,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů,

Požadavky na prostorové uspořádání

- min. procento zeleně 40 %
- procento zastavění max. 40 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- min. plocha pozemku bude 1 000 m²
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 ° , přípouští se valbové nebo polovalba
- na střeších se doporučuje tvrdá krytina tašková
- přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení
- bude vyžadována sedlová nebo valbová střecha, s taškovou krytinou se sklonem 25 - 40 °
- území budou zastavována směrem od současně zastavěného území sídla
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb
- pro plochu ZJ 2 platí procento zastavění 18 % , výška nových staveb nesmí být vyšší než okolních staveb stávajících, hmotnost staveb přizpůsobit stávající zástavbě
- pro plochu ZJ 1 se stanovuje vypracování územní studie

- plocha ZJ 1 - umístování a povolování staveb ne této ploše podléhá posouzení dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny

6.4. Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu

OV

hlavní využití

- plochy pro občanské vybavení uvedené v § 2 odst. 1 písm. k) bod 3,

přípustné využití

- stavby a plochy pro kulturu,
- stavby a plochy pro školství,
- stavby a plochy pro zdravotnictví a sociální sféru,
- stavby a plochy pro veřejné instituce a zařízení občanské vybavenosti místního významu,
- stavby a plochy pro činnost církevní, charitativní apod.

nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- individuální rekreace,

Požadavky na prostorové uspořádání

- obecně se stanoví max. procento zastavění 75%
- obecně se stanoví minim. procento ozelenění 25%
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 ° , přípouští se valbové nebo polovalba
- stavby budou posuzovány individuálně, doporučuje se rozpracované projekty konzultovat se stavebním úřadem.
- stavby musí výškou a hmotou odpovídat stávající zástavbě
- použití materiálů musí v převážné míře korespondovat s okolními materiály
- vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku
- umístování a povolování staveb bude podléhat posouzení dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny

6.5. Plochy občanského vybavení ostatní

OVO

hlavní využití

- plochy pro občanské vybavení uvedené v přípustném využití,

přípustné využití

- plochy pro komerční občanskou vybavenost – služby, obchod, administrativní činnost,
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení,

- plochy pro ubytování s více než 10ti pokoji,
- služební nebo pohotovostní byt jako doplněk občanského vybavení,

nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují, nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí,
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,
- individuální rekreace

Požadavky na prostorové uspořádání

- max. procento zastavění pro všechny lokality 40%
- minim. procento ozelenění pro všechny lokality 50%
- stavby budou posuzovány individuálně, doporučuje se rozpracované projekty konzultovat se stavebním úřadem.
- stavby musí výškou a hmotou odpovídat stávající zástavbě
- použití materiálů musí v převážné míře korespondovat s okolními materiály
- vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku
- umístování a povolování staveb bude podléhat posouzení dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny

6.6. Plochy rekreace pobytové**RP****hlavní využití**

- stávající stavby a pozemky individuální rekreace
- původní stavby, které nyní slouží pro rekreaci
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- parkování vozidel (pouze osobních aut) na vlastním pozemku

přípustné využití

- dočasné ubytování
- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- údržba,
- drobné přístavby či nástavby pro zajištění doplňkových funkcí
- nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru,
- u staveb pro bydlení chov drobného domácího zvířectva v doplňkových stavbách – (nesmí ovlivňovat nad přípustnou mez pozemky a stavby pro bydlení či rekreaci),
- připojení na inženýrské sítě,
- oplocení pozemků,

nepřípustné využití

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami jakékoli podnikání,
- výrobní plochy a sklady,

- chovatelství všeho druhu,
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek.

Požadavky na prostorové uspořádání

- max. dvě nadzemní podlaží
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 °, přípouští se valbové nebo polovalba
- minimální přípustná velikost pozemku je 1000 m²,
- max. procento zastavění 25 %,
- minim. procento ozelenění 60 %,
- umístování a povolování staveb bude podléhat posouzení dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny

6.7. Plochy rekreace sportovní**RS****hlavní využití**

- otevřené i kryté plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační / kryté plochy neplatí pro lok. ZD 6 /
- zeleň,

přípustné využití

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky, i denní rekreaci včetně stravování
- doplňkové hygienické vybavení pro sport (šatny, sprchy a.t.p.),
- drobné přístřešky, altány,
- dětské hřiště včetně bazénku,
- oplocení,

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelské činnosti,
- bydlení (s výjimkou uvedenou v přípustném využití)
- stavby individuální rekreace,
- umístování solitérních prodejních stánků,
- činnosti, které ovlivňují nad přípustnou mez plochy pro sport, bydlení či rekreaci.

Požadavky na prostorové uspořádání území

- vliv činností nesmí negativně zasahovat sousední pozemky pro bydlení
- případné stavby nebudou svým vzhledem a hmotou rušit charakter okolní zástavby

6.8. Plochy výroby a skladování**VD****hlavní využití**

- plochy pro výrobu a skladování

přípustné využití

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika,

- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty
- komunikace, parkovací a garážové plochy,
- garáže,
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku

nepřípustné využití

- chovatelství,
- zemědělská výroba,
- bydlení
- individuální rekreace
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

Požadavky na prostorové uspořádání

- max. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 30 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 10 m
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 ° , přípouští se valbové nebo polovalba
- pásmo hygienické ochrany , vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby nesmí zasáhnout lokality bydlení
- v území je možno povolit stavby, rekonstrukce, dostavby pokud budou respektovat tvarem, barvou a materiálem kontext stávajícího prostředí.
- umístování a povolování staveb bude probíhat podléhat posouzení dle § 12 odst. 2 zák. o ochraně přírody a krajiny

6.9. Plochy zemědělské výroby**VZ****hlavní využití**

- zemědělská výroba, skladové hospodářství, logistika,

přípustné využití

- výrobně-zemědělská provozovna,
- při chovu koní jízdárna
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- komunikace, parkovací a garážové plochy,
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku,
- pro plochu ZJ 3 platí, že může být využita jen pro pastevní odchov hovězího dobytka se stavbami typu kůlna, přístřešek ev. stodola

nepřípustné využití

- bydlení (s výjimkami uvedenými v přípustném využití),

- individuální rekreace,
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

Požadavky na prostorové uspořádání

- max. zastavění 60 %, min. plocha zeleně 20 %
- výška zástavby max. 6 m
- pásmo hygienické ochrany ani pachová zóna, vyplývající z činností provozovaných v zóně nesmí zasáhnout lokality urbanizovaného území
- objekty max. dvoupodlažní / vč. podkroví / se šikmou střechou a spádu okolo 40°. Doporučená je krytina pálená, nepřípustná je plechová krytina bez povrchové úpravy.
- v území je možno povolit zemědělské stavby, rekonstrukce, dostavby pokud budou respektovat tvarem, barvou a materiálem kontext stávajícího prostředí.
- pro plochu ZJ 3 je stanovena výška staveb do 4 m , objemová hmotnost staveb bude přiměřená okolním stavbám, stanovuje se procento zastavění max. 12 %

6.10. Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV

hlavní využití

- zeleň veřejných prostranství a ploch v obci,

přípustné využití

- keřové, stromové, květinové a travní porosty,
- souvislé plochy vysoké zeleně,
- hospodářské využití luk, sklizeň sena,
- drobné plochy pro sport - dětská hřiště,
- pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt,
- odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením,
- drobné vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury,
- pěší cesty, případně vyznačené cyklostezky,

nepřípustné využití

- bydlení,
- výrobní či skladová činnost,
- průjezdná silniční doprava,
- zemědělská výroba,
- hospodářská těžba dřeva.

Požadavky na prostorové uspořádání

- v okolí kapličky v Říkově bude realizována veřejná zeleň tak, jak je vyznačeno ve výkresové části
- stávající oplocení bude sjednoceno a bude se jednat o ploty do výšky max. 1,2 m z materiálu dřevo
- v blízkosti kapličky nebudou plochy zahrad oplocovány

6.11. Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava

hlavní využití

- plochy slouží pro zabezpečení vlakové dopravy, jedná se o těleso dráhy a plochu nádraží
- Jiné funkce se nestanovují, budou posuzovány individuálně, zda nenarušují hlavní využití.

6.12. Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava**hlavní využití**

- plochy a koridory slouží pro zabezpečení potřeb silniční, cyklistické a pěší dopravy,

přípustné využití

- dálnice,
- silnice a komunikace pro propojení sídel,
- stavby pro veškerou dopravní obsluhu území, včetně zklidněných komunikací,
- mosty,
- parkovací a odstavná stání,
- cyklistické stezky,
- vyčleněné komunikace pro pěší, které jsou součástí uličního profilu,
- vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu,
- samostatné vyčleněné komunikace pro pěší,
- veřejná technická infrastruktura, přípojky.

Pro dálnici, silnice a komunikace zařazené mezi "Veřejně prospěšné stavby" jsou závazně vymezeny plochy, pro ostatní silnice a komunikace koridory s možností odchytky od uvedené trasy posuzované individuálně.

nepřípustné využití

- všechny stavby a činnosti nesouvisející se zabezpečením dopravy (s výjimkami uvedenými v přípustném využití).

6.13. Plochy dopravní infrastruktury - odstavné plochy**P****hlavní využití**

- plochy slouží pro parkování vozidel (jedná se o hlavní a jedinou funkci).

přípustné využití

- oplocení,
- doplňující zeleň,
- technická infrastruktura,
- stavba pro obsluhu do 10 m² v případě hlídaného parkoviště.

nepřípustné využití

- jiné funkce nejsou povoleny.

6.14. Plochy dopravní infrastruktury - cyklostezky, cyklotrasy

hlavní využití

- cesty (stezky) v území pro jízdu na kolech,

Jiné funkce se nestanovují, budou posuzovány individuálně, zda nenarušují hlavní využití.

6.15. Plochy technické infrastruktury**hlavní využití**

- plochy slouží k umístování staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,

přípustné využití

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- trvalé travní porosty,
- zeleň,

nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití či stavba než přípustné,

6.16. Plochy zemědělské půdy - orná a trvalé travní porosty**O, LO****hlavní využití**

- plochy slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,

přípustné využití

- zemědělská prvovýroba na ZPF, včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách.
- ochranná a izolační zeleň,
- mezní porosty,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest,
- zalesnění svažitých pozemků,
- doprovodná zeleň na mezích, při vodotečích a cestách,
- umístování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- územní systém ekologické stability,
- zalesňování zemědělských pozemků v neurbanisovaném území
- revitalizace vodních toků a výstavba malých nádrží v neurbanisovaném území

nepřípustné využití

- jakákoli nová výstavba kromě uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
- zakládání rekreačních vodních nádrží,
- zřizování zahrádek a kůlen.

6.17. Plochy zemědělské půdy - zeleň soukromá a vyhrazená

ZS

hlavní využití

- zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti

přípustné využití

- zahrady,
- ovocné sady,
- záhony – pěstování květin,
- drobná zemědělská produkce,
- louky, travní porosty,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné,
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,
- cesty,

nepřípustné využití

- veškeré stavby s výjimkou uvedených v přípustném využití,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů, s výjimkou kompostů,
- převod pozemků do kultury orná půda.

6.18. Plochy vodní a vodohospodářské

W

hlavní využití

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, poldry, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

přípustné využití

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
- poldry
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- přemostění,
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou:
- stavba a zařízení pro správu a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
- účelové komunikace.

Jiné funkce se nestanovují, budou posuzovány individuálně, zda nenarušují hlavní využití.

6.19. Plochy lesní

NL

hlavní funkce

- lesy na řešeném území převážně zařazené do kategorie "les hospodářský" ;

přípustné využití

- pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury,
- cesty,
- krmelce,
- posedy,
- rekreace nepobytová, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- územní systém ekologické stability
- revitalizace vodních toků
- výstavba malých vodních elektráren

nepřípustné využití

- nenávratné poškozování půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití,
- skládky a zneškodňování odpadů,
- změny vodního režimu pozemků,
- provádění terénních úprav,
- jakákoliv výstavba nesouvisející s lesním hospodářstvím, s výjimkou přípustného využití.

6.20. Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň

ZK

hlavní využití

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí,

přípustné využití

- ochranná a izolační zeleň,
- stromové porosty neseadového a nelesního charakteru,
- doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,
- les,
- biokoridory i biocentra,
- krmelce a posedy,

nepřípustné využití

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb,
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- změny vodního režimu,
- převod pozemků do kultur orná půda,

6.21. Plochy prvků ÚSES

hlavní využití

- biocentra, biokoridory a interakční prvky územního systému ekologické stability,

přípustné využití

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- lesní porosty,
- mimolesní doprovodná zeleň podél účelových komunikací, potoků a.t.p.,
- prameniště a revitalizace vodních toků a vodních ploch,
- trvalé travní porosty,
- cesty,
- křížení biokoridorů liniovými částmi staveb veřejné technické infrastruktury,
- seníky přímo související s lesním hospodářstvím,
- krmelce,

podmíněné využití

- jen vyjímečně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV
- umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti ÚSES

nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by znemožňovaly nebo ohrozily funkčnost nebo územní ochranu ploch ÚSES
- stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití,
- zpeňování polních a lesních cest asfaltovým povrchem,
- skládky jakéhokoli druhu

6. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu

- nejsou navrhovány.

Plochy pro asanace

Plochy pro asanace se v územním plánu nevyskytují.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT VYVLASTNIT NEBO UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám

vyvlastnit i uplatnit předkupní právo :**A.1. Stavby pro dopravní infrastrukturu**

označení plochy	katastrální území	předkupní právo komu
WD I dálnice D 3	Ješetice	Česká republika
WD II přeložka místní komunikace z Říkova	Ješetice	obec Ješetice
WD III přeložka místní komunikace u Voračického rybníka	Ješetice	obec Ješetice
WD IV přeložka místní komunikace z Radíče	Ješetice	obec Ješetice
WD V vysokorychlostní železn. koridor	Ješetice	Česká republika
WD VI přeložka místní kom. u Radíče	Ješetice	obec Ješetice
WD VII přeložka místní kom. u Radíče	Ješetice	obec Ješetice
WD VIII přeložka místní komun. z Radíče do Říkova	Ješetice	obec Ješetice
WD IX. rozšíření místní komunikace v Ješeticích	Ješetice	obec ješetice

A.2. Stavby pro technickou infrastrukturu

WT I. plocha pro trafostanici T 1 včetně kabelového vedení VN	Ješetice	obec Ješetice
WT II. plocha pro ČOV	Ješetice	obec Ješetice
WT III. kanalizační řady	Ješetice	obec Ješetice
WT IV. rozšíření vodovodních řadů do nových lokalit	Ješetice	obec ješetice

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo :

Takové opatření se v obci nevyskytují.

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A KORIDORŮ POUZE S MOŽNOSTÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA :

Tyto veřejně prospěšné stavby a koridory se v územním plánu nevyskytují.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Plochy pro územní rezervy nebyly v územním plánu stanoveny.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

V územním plánu je stanovena územní studie pro jednu plochu a to ZJ 1 v Ješetících. Její pořízení se předepisuje před započítáním plánování výstavby a bude vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie zohlední specifické podmínky daného území:

- bude sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zajistí napojení lokality na komunikační síť s tím, že bude respektovat liniovou zeleň podél komunikace
- zajistí vyhovující napojení na místní komunikaci, bude řešit vnitřní dopravní obsluhu, vyřeší technickou infrastrukturu (odkanalizování splaškových vod a odvedení dešťových vod z místních komunikací, likvidaci srážkových vod v rámci jednotlivých stavebních pozemků, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii , zajistí vyřešení vnější požární vody - pro navrhované plochy musí být dodrženy přístupy a příjezdy pro požární vozidla, při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty), musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb při navrhování staveb, musí být respektovány požadavky vyplývající z právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení. Studie bude řešit dostatečný odstup výstavby od liniové zeleně
- Územní studie bude koncepčně řešit etapizaci výstavby tak, aby byl zajištěn její postup od současně zastavěného území obce. Součástí územní studie budou bližší regulativy výstavby a upřesnění funkčního členění ploch (stanovení typu, průběhu a šíře komunikací, ploch veřejné zeleně a dalšího veřejného prostranství, průběhu stavební čáry, způsobu oplocení, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality).

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 9 K VYHLÁŠCE č. 500/2006 Sb.

Plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nebyly v územním plánu stanoveny.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ / ETAPIZACI /

Zástavba zastavitelných ploch bude postupovat od hranice zastavěného území směrem k okrajům zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky mezi pozemky nově povolovaných staveb pro bydlení a hranicí zastavěného území.

Podmínkou výstavby v některých lokalitách je vybudování místních komunikací a napojení na technickou infrastrukturu .

14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Architektonicky významné stavby se nevymezují.

15. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

V řešeném území se nevymezuje žádná stavba nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část :

Opatření obecné povahy

- v rozsahu 23 stran textu

Odůvodnění územního plánu

- v rozsahu 17 stran textu

Grafická část :

Opatření obecné povahy

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
3. Koncepce dopravy a veřejné infrastruktury
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů
3. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění návrhu územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1. Postup při pořízení návrhu územního plánu

Zadání a průzkumy a rozbory byly zpracovány v lednu 2010. Zadání bylo po projednání s orgány státní správy a s veřejností a schváleno zastupitelstvem obce Ješetice dne 7. 4. 2010 usnesením č. 2.

Při projednávání zadání byly od orgánů státní správy vneseny požadavky, které jsou zapracovány do návrhu územního plánu. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil vliv na Naturu 2000, která se v řešeném území nevyskytuje. Na připomínky veřejnosti bylo odpovězeno písemně.

Nyní je předkládán návrh územního plánu.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Politika územního rozvoje České republiky určuje požadavky, strategii a podmínky pro konkretizaci cílů a úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Politika územního rozvoje obsahuje textovou část se schématy a hlavní výkres, kde jsou uvedeny republikové priority, které je nutno respektovat. Jsou stanoveny rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu, vymezené správními obvody obcí s rozšířenou působností, ve kterých lze očekávat zvýšený zájem investorů. Dále politika územního rozvoje vymezuje plochy a koridory určené pro umístění dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Jedná se o koridory dopravy – silniční, železniční, vodní, a koridory technické infrastruktury. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydání územního plánu.

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti. Pouze sousedí s rozvojovou osou OS 6, která je situována z Prahy do Českých Budějovic. Územím Ješetic prochází navržený koridor dálnice D 3 a vysokorychlostní železniční koridor do Tábora a Českých Budějovic. Z uvedeného závazně vyplývá povinnost respektovat umístění dálnice D 3 na území obce a její trasu územním plánem upřesnit. Politika územního rozvoje dále požaduje nevymezovat až na zvlášť odůvodněné případy nové rozvojové plochy ve stanovených záplavových územích, což návrh územního plánu respektuje. Proto lze konstatovat, že návrh územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje.

Území obce je součástí území řešeného schváleným územním plánem velkého územního celku Benešov, který je pro územní plán Ješetic závazný. Navrhované řešení územního plánu Ješetice je v souladu

s touto dokumentací, která obsahuje prvky dopravní a technické infrastruktury, vymezuje chráněná území, přírodní parky, regionální prvky územního systému ekologické stability, které ovlivňují možnou výstavbu.

Řešené území se nachází v jihozápadní části okresu Benešov. Součástí obce Ješetice jsou sídla Radíč, Baňov, Říkov, Hlaváčkova Lhota. Obec nemá vlastní veřejné vybavení a využívá zařízení v okolních sídlech jako je na př. Červený Újezd. Za vyšší občanskou vybaveností jezdí občané do Votic, což je obec s rozšířenou působností a do Benešova. Výjimkou není i dojíždka do Tábora v jihočeském kraji. Propojenost obcí je dobrá vzhledem k železniční trati.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je zabezpečit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Územní plán obce stanovuje podmínky pro rozvoj hlavních funkcí v území s minimalizací možných střetů, formuluje hlavní zásady rozvoje sídla, koordinuje činnosti a zájmy v území a stanoví závazné regulativy využívání území. Jeho hlavním cílem je navrhnout dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro další rozvoj sídel, vytvořit podmínky pro trvalé bydlení a nové pracovní příležitosti, zajistit odpovídající zázemí pro rekreaci, sport a vytvořit předpoklady pro řešení dopravní a technické infrastruktury. Záměrným usměrňováním rozvojových ploch řeší územní plán optimální a účelné využívání území a zajišťuje ochranu obytného a krajinného prostředí z hlediska zachování stávajících hodnot v území. Vymezením nových zastavitelných ploch na straně jedné a stanovením podmínek k ochraně nezastavěného území naplňuje územní plán další z cílů územního plánování – zabezpečit ochranu krajiny.

Návrh územního plánu vytváří předpoklady k udržitelnému rozvoji území vyváženým návrhem jeho rozvoje, ochranou hodnot řešeného území – zejména životního prostředí a návrhem ploch pro zajištění potřeb obyvatel obce. Lze proto konstatovat, že návrh územního plánu Ješetic naplňuje cíle územního plánování i jeho úkoly stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh územního plánu je zpracován a pořizován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s ustanoveními § 43 a 48 stavebního zákona, s ustanoveními § 3 a 13 vyhlášky, přílohou č. 7 k vyhlášce a vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, t.j. vyhl. č. 269/2009 Sb.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Doplní pořizovatel až po projednání návrhu územního plánu.

6. Vyhodnocení splnění Zadání

Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Ješetice. Podmínky pro zpracování územního plánu popsané v zadání jsou návrhem respektovány.

Připomínky orgánů státní správy k Zadání jsou následující :

- **Správa železniční dopravní cesty**

upozorňují, že nové obytné objekty je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy a že SŽDC nebude hradit případná protihluková opatření a na stížnosti, plynoucí z provozu železniční dopravy nebude brán zřetel. U ploch pro občanské vybavení, sport a rekreaci požadují respektovat vyhl. č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah.

splněno – nové objekty nejsou situovány v OP dráhy

- **ČR – Státní energetická inspekce**

požadují respektovat §§ 46, 68, 69, a 87 zák. č. 458/2000 Sb.

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**

při navrhování nových rozvojových ploch budou brány na zřetel hygienické limity hladin akustického tlaku upravené nařízením vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

- **Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství**

na území obce respektovat prvky regionálního systému ÚSES , konkrétně regionální biokoridor č. 298 Heřmaničky – Cihelna a respektovat ÚP VÚC Benešov.

ÚSES zakreslen, soulad s ÚP VÚC zajištěn

sdělují, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu Ješetice samostatně či ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, protože ty tam neleží

zemědělskou přílohu ÚP zpracovat podle § 4 zák. a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb.

zem. příloha je zpracována dle požadavků

orgán správy lesů nemá připomínek, v ÚP se nejedná o zábor PUPFL

orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje vypracování vyhodnocení vlivů zadání územního plánu na životní prostředí

- **Krajský úřad Středočeského kraje – odbor dopravy**

požaduje vyznačit OP silnic, jejich čísla, řešení dopravní infrastruktury musí být v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. a ÚP VÚC Benešov

vše již v průzkumech a rozborech vyznačeno

požadují minimum připojení na silnice, veškerou obytnou zástavbu řešit tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy v chráněných prostorách staveb a ve venkovním prostoru, protože nebudou na náklady správce silnic hrazena žádná protihluková opatření

- **Městský úřad Votice – odbor životního prostředí a památkové péče**

požadují dodržet velikosti prvků ÚSES, zvážit úpravu trasy biokoridoru v místě křížení s dálnicí, upozorňují na to, že se prvky ÚSES nemohou překrývat s plochami určenými k zástavbě z hlediska památkové péče doporučují změny v nové zástavbě v sídle Říkov

velikost prvků dodržena, trasa biokoridoru pod železnicí prochází pod mostem, prvky ÚSES se nepřekrývají s plochami zástavby

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

a/ Návrh urbanistické koncepce

Návrh urbanistické koncepce a funkční využití ploch jsou zřejmé z hlavního výkresu, tj. výkresu č. 2.

Obec se vyznačuje funkcí bydlení, zemědělské výroby a v malé míře i rekreací. Rozmístění jednotlivých objektů v sídlech je přizpůsobeno členitosti terénu. Návrh územního plánu zachovává charakter obce a posiluje zástavbu návrhem ploch pro výstavbu rodinných domů venkovského charakteru.

Převážně bydlí obyvatelé sídel v původních stavbách venkovského charakteru s hospodářským zázemím. V pozdější době byly postaveny klasické rodinné domy a jeden bytový dům. Zástavba je rozvolněná, situovaná podél komunikací, s volnými plochami mezi sebou. V žádném ze sídel nebyla vytvořena návěs se středovým prostorem a kruhem staveb okolo. Pouze náznak návěse je v Hlaváčkově Lhotě a v Ješeticích. Obraz sídla v krajině historicky dotvářely zahrady a sady, které obklopují všechny objekty. Urbanistické hodnoty spočívají právě v členění, návaznosti a vlastnostech prostorů a staveb a v členitosti různorodé zástavby.

Sídlo **Ješetice** je položeno na svažitém terénu se středem v nejnižší části. Prochází tudy silnice III/12 139, podél které jsou objekty rozloženy a na kterou navazuje místní obslužná komunikace do nejstarší části Ješetic. Zde se nacházejí původní statky s uzavřenou dispozicí bydlení do návsi, hospodářské stavby ve dvoře. Tato část sídla je poměrně kompaktní, další objekty se nacházejí podél silnice nebo jako solitéry v krajině.

Nová zástavba v Ješeticích navazuje na zastavěné území a doplňuje ho či rozšiřuje. Jedná se převážně o menší plochy, které budou sloužit pro výstavbu cca 1 rodinného domu. Větší zástavba, kompaktnější je navržena na jihovýchodní okraji sídla. Předpokladem její realizace je rozšíření a zpevnění místní obslužné komunikace.

Ostatní sídla jsou co do počtu staveb malá, s podobnou urbanistickou strukturou, rozvolněná s půvabnými prostory mezi objekty.

Jedná se o sídlo **Radič**, které je rozloženo podél silnice III/12 141. Převážně jsou plochy zařazeny do funkčního využití smíšená funkce obytná venkovská. Novou zástavbou dojde k částečnému zahuštění, ale jedná se o malé plochy.

V Říkově jsou původní statky a objekty venkovského bydlení rozmístěny jako solitéry s plochami zeleně v okolí. Je zde zájem o novou výstavbu a tak jsou plochy navrženy tak, aby doplňovaly stávající. Jedná se o smíšené obytné venkovské území, kde mimo bydlení jsou povoleny další aktivity. Významná je kaplička ve středu sídla.

V severovýchodní části obce jsou umístěna malá sídla **Hlaváčkova Lhota a Baňov**. Jsou to sídla čistě zemědělského charakteru s původními statky a venkovským bydlením. V Hlaváčkově Lhotě vznikla částečná kruhová návěs s rybníkem ve středu. Na jižní straně návsi vzniká přestavbou nový penzion. Objekty sídla Baňov jsou rozloženy podél silnice na Smilkov a následně Heřmaničky a jedná se o soustředěnou zástavbu.

V obou sídlech je zájem o novou výstavbu – smíšenou obytnou zemědělskou. Navržené plochy navazují na zastavěné území a doplňují stávající půdorys sídel.

b/ odůvodnění ploch bydlení a jiných mimo plochy stanovené ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území

Protože se v řešeném území nachází rozdílný typ zástavby pro bydlení, jsou plochy děleny na čisté bydlení a na venkovské. Dále byla snaha o přesnější vymezení zástavby, tj. rozlišení venkovského bydlení od smíšeného území obytného venkovského, kde je umožněno podnikání, hospodaření a pod. ve vyšší koncentraci.

Plochy rekreace byly děleny na rekreaci pobytovou a sportovní. Jak vyplývá z grafiky se jeví toto rozdělení jako srozumitelnější než zařazení ploch sportu do občanského vybavení.

Plochy navržené odchýlně od vyhlášky č. 269/2009 Sb. vycházejí ze specifických podmínek území, jejich vymezení je proto důvodné a bylo je proto možné v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 této vyhlášky v územním plánu navrhnout.

c/ návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Funkční využití ploch je vymezeno v grafické části ve výkrese č. 2 - hlavní výkres.

Níže uvedené plochy řešené návrhem územního plánu se zařazují v souladu s grafickou částí do zastavitelných ploch:

V Ješetících :

ZJ 1 plochy smíšené obytné venkovské

Jedná se o největší plochu pro soustředěnou zástavbu v Ješetících. Je umístěna za stávajícími statky na jihovýchodě sídla a přístupná je po místní obslužné komunikaci, která není dostatečně široká. Proto před výstavbou bude nutné její úprava na šíři 8 m, což je v území možné. Ohled je nutné brát na okolní liniovou zeleň. V současné době je plocha zařazena jako orná. V dalekém výhledu v případě potřeby by se mohla plocha rozšířit východním směrem. Současná kultura lokality je zčásti louka, větší část orná půda. Objekty budou napojeny na místní vodovod a elektrický proud. Po vybudování kanalizace bude lokalita napojena na splaškovou kanalizaci. Pro lokalitu bude před započítáním výstavby vypracována územní studie.

ZJ 2 plochy smíšené obytné venkovské

Lokalita se nachází v návaznosti na stávající zástavbu smíšeného území, která slouží pro bydlení. Původně se jednalo o louku před objekty, nyní se zde plánuje rozšíření zástavby. Přístup je ze silnice III/12 139 po stávajícím napojení. Bude se zde jednat o jednu stávající odbočku.

ZJ 3 plochy zemědělské výroby

Tyto plochy obklopují zmíněné území smíšené obytné venkovské a plánuje se na nich rozšíření zemědělské výroby. Jedná se o chov dobytka a s tím související činnosti. Plochy budou využívány pro pastevní odchov dobytka a pro jednoduché stavby – na př. krmeliště, přístřešek a pod.

V současné době se jedná zčásti o louku, větší plocha je orná půda. Dopravní obslužení těchto ploch bude po stávající komunikaci.

ZJ 4 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha nad silnicí III/12 139 nenavazuje přímo na zastavěné území, ale to je záměr pro soulad s urbanistickou koncepcí sídla. Jedná se o plochu pro jeden objekt, který nebude umístěn v ochranném pásmu silnice. Současná kultura je louka. Napojení na vodovod je možné.

ZJ 5 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha navazuje na zastavěné území a je přístupná ze silnice. Stavby nebudou umístěny v ochranném pásmu silnice. Dnešní kultura je orná půda. Bude jí možné napojit na technickou infrastrukturu.

ZJ 8 plochy čistého bydlení

Plocha se nachází u stávající železniční zastávky Ješetice mezi plochou rekreace a čistého bydlení. V současné době se polovina lokality nachází v ochranném pásmu dráhy, ale po realizaci železničního koridoru se situace změní a plocha nebude zatížena tímto limitem.

ZJ 9 plocha poldru

Jedná se o vytvoření nové plochy pro suchý poldr ve středu sídla. Vzhledem k častému zamokřování okolních ploch je navržen poldr, který v případě potřeby zadrží srážkové vody a odvede je do potoka Mastníka. Jeho velikost je znázorněna v grafické části.

V Hlaváčkově Lhotě :**ZH 1 plochy smíšené obytné venkovské**

Jedná se o plochu na venkovním okraji sídla za zastavěným územím, která není dobře dopravně přístupná. Stávající kultura je louka.

ZH 2 plochy smíšené obytné venkovské

Dvě propojené plochy leží na západě sídla, jedna za zastavěným územím a druhá v zastavěném území. Přístupné jsou z návsi nebo ze severní strany z místní obslužné komunikace. Stávající kultura je louka.

ZH 3 plochy bydlení venkovského typu

Plocha navazuje na zastavěné území na severu. Přístupná je z místní obslužné komunikace. Stávající kultura je louka.

V Radíči :**ZD 1 plochy bydlení venkovského typu**

Plocha se nachází mezi bytovým domem a smíšeným územím u silnice III/12 141. Stavby nebudou umístěny v ochranném pásmu silnice. Stávající kultura je louka.

ZD 2 plochy bydlení venkovského typu

Plocha navazuje na zastavěné území a leží u silnice. Objekty nebudou situovány v ochranném pásmu silnice. Současná kultura louka.

ZD 3 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha leží na severním okraji sídla u silnice. Objekty nebudou situovány v ochranném pásmu silnice. Lokalita navazuje na zastavěné území a jedná se o největší plochu v sídle. Současná kultura orná půda.

ZD 4 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha s vodním tokem uprostřed, přístupná ze silnice. Stávající kultura louka.

ZD 5 plochy bydlení venkovského typu

Jedná se o plochu, která je na západě sídla za ochranným pásmem dráhy. Přístupná je po místní komunikaci, současná kultura je louka.

ZD 6 plochy sportovní rekreace

Plocha pro sport se navrhuje ve středu sídla. Prochází tudy zatrubněný potok a lokální biokoridor, který se přimyká ke stávající rekreaci v šířce 20 m a na zbylé ploše je navržen sport. Plocha je přístupná ze silnice.

V Říkově :**ZR 1 plochy bydlení venkovského typu**

Lokalita na severozápadě sídla přiléhá k zastavěnému území, resp. dojde k propojení dvou těchto ploch. Současná kultura louka. Plocha leží u místní obslužné komunikace.

ZR 2 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha navazuje na stávající statek ve středu sídla. Sousedí s veřejnou zelení okolo kapličky, která je vyhlášenou kulturní památkou. Proto se na východní část oplocení vztahuje regulativ, který určuje dřevěné stejné oplocení pro tuto část. Současná kultura je louka. Přístup je zajištěn po místní obslužné komunikaci.

ZR 3 plochy bydlení venkovského typu

Plocha se nachází na jihu sídla v zastavěném území. Původní kultura louka. Přístup z místní komunikace.

ZR 4 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha navazuje na stávající zástavbu. Současná kultura je louka. Přístup z místní obslužné komunikace.

V Baňově :**ZB 1 plochy čistého bydlení**

Plocha leží v zastavěném území na západě sídla, sousedí s plochou rekreace pobytové. Současná kultura je zahrada. Plocha je přístupná z místní obslužné komunikace.

ZB 2 plochy smíšené obytné venkovské

Plocha leží v zastavěném území na jihu sídla. Současná kultura je zahrada. Přístupná je z místní komunikace.

Funkčnímu využití musí odpovídat způsob využívání a zejména účel umístovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich užívání.

d/ Limity využití území včetně stanovených záplavových území

- hranice zastavěného území

Je stanovena na základě urbanistického průzkumu a vyhodnocení funkčního využití ploch ke dni 1.5.2010.

- hranice zastavitelných ploch

Je stanovena návrhem nových ploch mimo zastavěné území a je zakreslena v grafické části územního plánu.

- hranice nemovitých kulturních památek

Je stanovena v souladu se zákonem o památkové péči, zápisem památek do Seznamu a vymezením památkové zóny.

- ochranné pásmo vrchního vedení 22 kV

Ochranné pásmo venkovního vedení VN zřízeného do 31.12.1994 je dle energetického zákona č. 222/1994 Sb. :
vedení 22 kV 10 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Pro venkovní vedení VN zřízené po 1.1.1995 je ochranné pásmo dle energetického zákona č. 222/1994 Sb. :
vedení 22 kV 7 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Celková šířka ochranného pásma elektrických vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče. U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem.

- dopravní ochranná pásma

ochranné pásmo dálnice	100 m od osy krajní komunikace
ochranné pásmo II. a III. třídy	15 m od osy krajního pruhu na obě strany mimo zastavěné území sídla
ochranné pásmo železnice	60 m od osy krajní koleje

- hranice ochranného pásma telekomunikačního zařízení

je stanovena provozovatelem zařízení.

- hranice Přírodního parku Jistebnická vrchovina

je stanovena usnesením a zakreslena do koordinačního výkresu.

- ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně

je stanoveno rozhodnutím a zakresleno ve výkrese technické infrastruktury.

- hranice ochranného pásma lesa

je stanovena na 50 m od okraje lesa.

- hranice záplavového území (100leté vody potoka Mastníka)

je převzata z podkladů Povodí Vltavy a zakreslena v koordinačním výkrese.

e/ Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

1) Doprava

1.1) koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené území leží jižně od Benešova v poměrně značně členitém terénu. Z hlediska širších dopravních vazeb prochází v současné době územím pouze železniční trať č. 220. Ta je rekonstruována na vysokorychlostní IV. železniční koridor Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice a tato trať je zařazena do kategorie dráhy celostátní. Trať je také zařazena do evropského železničního systému a současně do Transevropské železniční sítě nákladní dopravy – TERFN.

Další připravovanou stavbou, procházející územím obce je dálnice D3. Jedná se o stavbu celorepublikového významu, která bude zásadní změnou ve směrování dopravy. Po dálnici je vedena Evropská mezinárodní silnice E 55 a stala se součástí transevropské silniční sítě Unie TEN – T. Nejbližší sjezd z dálnice je u Loudiky u Heřmaniček, takže mohou být více využívány obě silnice III. třídy, procházející Ješetice. Trasa dálnice byla stabilizována ve schváleném ÚP VÚC Benešovska.

1.2) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

1.3) Dálnice

Dálnice zasahuje do území obce od severu k jihu. Prochází nezastavěným územím z velké části v zářezu v úrovni Radíče, pak přechází do náspu, kde je přeložka místní komunikace. Následuje znovu zářez a pokračuje do dálničního mostu, pod kterým probíhá biokoridor. Z mostu jde zase do zářezu. Křížení s místními

komunikacemi je vždy mimoúrovňové, buď podjezdy nebo mosty. Obec není na dálnici nijak napojena, nejbližší sjezd je u Heřmaniček.

1.4) Silniční doprava

1.4.1) Základní komunikační systém

Základní dopravní osy tohoto území vytváří vedení silnic III. třídy, na ně jsou pak napojeny významné místní komunikace, které doplňují základní komunikační systém obce a navazujícího území.

Silnice III/12 139 (rozcestí silnice III. třídy Miličín – Červený Újezd , Ješetice - Smilkov - Heřmaničky)

je silnicí, která zajišťuje dopravní vazby ve směru na Miličín a pak na Benešov.v jednom směru a Tábor v opačném. V tomto území je vedena vcelku v příznivých směrových poměrech a jako dopravní závady lze hodnotit především kopcovitý terén hlavně v zimním období. Tato silnice je dlouhodobě stabilizována ve své současné trase.

Silnice III/12 141 (Ješetice - Radíč - Heřmaničky)

se v řešeném území uplatňuje jako místně obslužná. Slouží převážně k cílové dopravě. Je bez dopravních závad a je ve své trase plně stabilizována.

Celkově lze hodnotit vedení silnic III. tříd jako odpovídající jejich dopravnímu významu, z něhož vyplývají jejich parametry a tedy i případné dopravní závady. Současné vedení silniční sítě v tomto území je možno považovat za stabilizované a nelze ani v dlouhodobém časovém horizontu předpokládat žádné podstatné změny v současném vedení silniční sítě. Po celkovém zhodnocení současné situace je možno konstatovat, že prvořadým předpokladem pro rozvoj tohoto území je jeho kvalitní napojení na nadřazenou silniční síť.

1.4.2) Síť místních komunikací

Základní komunikační síť je tvořena vedením dálnice a silnic zařazených do silniční sítě. Na tyto silnice přímo navazují místní komunikace zpřístupňující zastavěné území obce. Navazující místní komunikace jsou především obslužného charakteru zajišťující dopravní obsluhu jednotlivých objektů. Jejich šířkové uspořádání vychází opět z jejich funkce a dopravního významu.

Převažují obousměrné komunikace, v odlehlejších částech území to jsou jednopruhové obousměrné komunikace a v některých případech i s nepevněným povrchem. K tomu pak přistupují i další limitující omezení a to značné podélné sklony, které jsou patrné zejména na úbočích sevřeného údolí Ješetic. Ostatní dopravní závady vyplývají většinou ze šířkových omezení stávající zástavbou a složitou konfigurací terénu.

Síť stávajících místních komunikací je v zásadě již stabilizovaná, ale je nutno postupně upravit zejména jejich šířkové uspořádání a to vždy s ohledem na jejich dopravní význam. Rozhodující je především zvýšení kvality dopravní přístupnosti zastavěného území.

1.4.3) Pěší a cyklistické trasy

Územím je vedena řada pěších a cyklistických turistických cest. Tyto propojují jednotlivé turistické atraktivy s vazbou na širší území.

Samostatná pěší stezka vede ze Sedlce na Přestavky , pak po dálkové cyklotrase do Vísky. Dále nad Říkovem a Horním Borkem do Miličina. Další turistická trasa vede ze Smilkova na Baňov a dále přes Třetužel do Miličina.

Významné jsou trasy cyklistické, nedaleko obce vede dálková cyklotrasa Praha – Tábor – Vídeň. Přes obec Ješetice vede cyklotrasa z Mezna nad Střezimířím přes Milhostice, Červený Újezd, Radíčov do Heřmaniček. Místní cyklotrasa propojuje tuto cyklotrasu s dálkovou cyklotrasou nad Říkovem.

Vedení pěších i cyklistických turistických tras je možné hodnotit jako odpovídající.

1.4.4) Návrh odstavňích a parkovacích ploch

Současný stav řešení problematiky odstavňích stání vyplývá z druhu zástavby. U individuální bytové zástavby jsou nároky na tato stání pokrývány v rámci vlastních objektů či pozemků. To se týká i parkovacích kapacit u jednotlivých provozoven. Hromadná garážová stání v objektech se nevyskytují. Jediné parkování je vyhrazeno u obecního úřadu, kde je prostor pro několik aut.

1.4.5) Hromadná doprava

Hromadná doprava je především zabezpečována autobusovou dopravou. Podstatný podíl má však i železniční doprava. Autobusová zastávka je umístěna mimo území obce, nádraží je v blízkosti. V obou případech je ovšem docházková vzdálenost dost značná, takže jsou hojně používána auta.

Po přestavbě železniční trati bude zastávka přemístěna a docházková vzdálenost bude ještě zvýšena.

V oblasti hromadné dopravy nelze předpokládat žádný významnější rozvoj.

1.4.6) Negativní dopady dopravy na životní prostředí

Protože středem řešeného území od severu k jihu se navrhuje soustředěná dálková doprava jak silniční, tak železniční, jistě to bude mít negativní dopad na velmi kvalitní životní prostředí. Tato doprava prochází nezastavěným územím , ale míjí se přibližuje ke stávající zástavbě, kde jsou navrženy protihlukové zábrany. Je řešena zčásti v zářezích, na náspu a z území vychází tunelem. Návrh trasy a zakomponování do terénu se v rámci možností snaží o velmi šetrný přístup ke stávající krajině a životu v ní.

1.5) Železniční doprava

Z ostatních druhů dopravy je v řešeném území zastoupena pouze železniční doprava a to v současné době jednokolejnou železniční tratí č. 220 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice se železniční zastávkou Ješetice, umístěnou ve větší docházkové vzdálenosti od centra obce v Deborči.

Připravuje se rekonstrukce této trati na vysokorychlostní železniční koridor, který je součástí evropské železnice a jedná se o jednu z nejdůležitějších tratí v České republice. Trasa je vedena skoro v souběhu s dálnicí D3, okolo Radíče na náspu, následuje most, pod kterým vede biokoridor. Dráha opouští řešené území v tunelu.

Křížení železniční tratě s komunikacemi je v naprosté většině mimoúrovňové podjezdy nebo mosty.

Nová železniční zastávka bude umístěna mimo území obce za tunelem.

1.6) Letecká doprava

Není v území zastoupena.

1.7) Vodní doprava

Není v území zastoupena.

2) Vodní hospodářství

Místní vodovodní síť

Obec Ješetice má jeden zdroj vody a to studni na severu sídla. Z tohoto místa je napojen vlastní rozvod řešené lokality. Všechny objekty v sídle jsou na vodovod napojeny. Kapacita studny je dle sdělení místních občanů dostatečná i pro rozvojové lokality.

Odkanalizování

V žádném sídle není veřejná kanalizační síť. Splaškové vody jsou odváděny do nepropustných jímek a vyváženy.

V Ješeticích je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod a jsou řešeny kanalizační stoky.

Zajištění sídel požární vodou

Pro zabezpečení území proti požáru je třeba již v územně plánovací dokumentaci hledat zdroje vody pro hašení a navrhovat takové přístupové komunikace, které vyhovují parametrům požární techniky.

Obec Ješetice má veřejný vodovod, takže je z hlediska požáru zajištěn přívod vody. Komunikace jsou budovány tak, aby byl umožněn příjezd požárním vozidlům. V ostatních sídlech není vodovod a je třeba využít řady vodních ploch a toků. Komunikace zpřístupňující objekty jsou navrhovány jako obousměrné o minimální šířce jednoho pruhu 2,5 m se zpevněným povrchem.

V Ješeticích i ostatních sídlech jsou funkční hasičské zbrojnice. Nejbližší profesionální hasičský sbor je v Benešově.

3) Elektrorozvody

V obci jsou tyto stávající trafostanice :

- | | |
|----------------------|--|
| V Ješeticích : | u železniční zastávky
pod sídlem na východě |
| V Říkově : | za kapličkou |
| v Radíči : | ve středu sídla |
| v Hlaváčkově Lhotě : | u cesty na východě sídla |
| v Baňově : | u příjezdové komunikace |

Kapacita trafostanic bude dostačující i pro objekty na nově navržených plochách. Pokud by bylo třeba, je možné trafostanice přezbrojit na vyšší výkon.

Pro největší lokalitu v Ješeticích je navržena nová trafostanice s kabelovým vedením VN.

Nad jižním územím obce prochází radioreleový paprsek od Sedlce. Dále územím prochází optický kabel, viz výkresová část.

4) Zásobování teplem

V obci se nevyskytuje centrální zásobování teplem.

5) Plynofikace

Obec není plynofikována a ani v budoucnu k plynofikaci zřejmě nedojde.

6) Nakládání s odpady

Obec produkuje odpad, který je skladován v popelnicích a pak speciálními vozy odvážen na skládku . Svoz je prováděn jednou za 7 dnů a jedná se o částečně tříděný odpad. V území jsou umístěny kontejnery na papír, sklo, plasty. Železný odpad je tříděn a odvážen v určené dny.

Tento provoz je stabilizovaný a bude zaveden i do nově navržených lokalit, které budou vybaveny příslušnými skladovacími nádobami.

f/ Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění území

V obci se nevyskytují plochy pro dobývání ložisek nerostů.

g/ Územní systémy ekologické stability, ochrana přírody

V území je navržen dle VÚC Benešov systém regionálních a dle generelu i lokálních územních systémů ekologické stability. Územní plán ho po prověření a korekcích přebírá.

Regionální ÚSES:

Územím prochází funkční regionální biokoridor č. 297 a 298 v trase po potoce Mastníku. Dále územím prochází opět funkční regionální biokoridor č. RK 300, který vede od Smilkova přes Baňov do území obce Červený Újezd. Tyto regionální biokoridory obsahují lokální biocentra, která jsou funkční.

Lokální biokoridor :

Na regionální biokoridor č. 298 navazuje funkční lokální biokoridor, který prochází lesními porosty a soustavou rybníčků po potoce až vstupuje do Radíče a hned za ním navazuje na lokální biocentrum, které je součástí regionálního biokoridoru. Tento lokální biokoridor v současné době kříží železniční trať, ale po výstavbě vysokorychlostního koridoru a dálnice D 3 prochází pod mostem a zůstává zachován ve své stávající trase.

Cílem vymezení biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry a proto jsou zde širší možnosti hospodářského využití. V lesních porostech se pak jedná o zachování stávajících částí lesa s přirozenou a přírodě blízkou strukturou porostů. Je snaha ekologicky hodnotné části lesa udržovat do vysokého věku,

podporovat jejich přirozenou obnovu. U ostatních porostů podpořit odpovídající druhovou skladbu dřevin a prohlubovat věkovou diferenciaci. Principy ochrany lesa musí být v souladu s oblastním plánem rozvoje lesů .

- **Ochrana přírody:**

V obci se nevyskytují prvky Natura 2000, ptačí oblast ani zvlášť chráněná území přírody.

Významné krajinné prvky (VKP):

Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou lesní porosty, vodní toky a jejich nivy, vodní plochy a mokřady.

Přírodní park:

Do řešeného území na západě zasahuje malou výměrou **Přírodní park Jistebnická vrchovina**.

Ve stadiu příprav je vyhlášen **Přírodního parku Česká Sibiř**, který zasahuje do řešeného území na východní straně.

h/ Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu obce v samostatném výkrese v měřítku 1 : 5 000 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jsou zatříděny na základě ustanovení § 2 odst. 1, bodu k), l), m) a dále § 101 a § 170 stavebního zákona.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

9.1. Postup vyhodnocení

Nově navrhované plochy jsou nejprve vyhodnoceny dle kultur a dále podle bonitně půdních ekologických jednotek. U každé plochy je uvedena celková výměra, celkový zábor zemědělského půdního fondu, který je členěn podle druhu pozemků.

Součástí vyhodnocení je výkres záborů půdního fondu.

9.2. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení důsledků územního plánu na zemědělský půdní fond / ZPF / vychází z Vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 / k zák. č. 334/1992 Sb. , a dle změn provedených zákonem ČNR č. 10/1993 Sb. a zákonem č. 98/1999 Sb. /. Postupy pro ochranu ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v § 3 této vyhlášky a v její příloze.

Dále se v ochraně ZPF uplatňuje Metodický pokyn odboru lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 12. 6. 1996 „ k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., který zařazuje jednotlivé BPEJ do pěti tříd ochrany ZPF.

Pro jednotlivé třídy jsou stanoveny možnosti zastavitelnosti :

Do **I. třídy** ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do **II. třídy** ochrany jsou zařazeny půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost a jde tedy o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a jen podmíněně zastavitelné.

Do **III. třídy** ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno využít pro případnou výstavbu.

Do **IV. třídy** ochrany jsou zařazeny půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů , s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do **V. třídy** ochrany jsou zařazeny zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v grafické podobě a byla naskenována a přenesena do digitální katastrální mapy.

Zabíraný zemědělský půdní fond je vyhodnocován podle druhu pozemků - kultur, a podle bonitovaných půdně ekologických jednotek / BPEJ /. Výměry navrhovaných lokalit byly změřeny vektorizací z PC v prostředí programu Autocad.

V následující tabulce jsou pro každou vyhodnocovanou lokalitu uvedeny druhy pozemků, kódy a výměry zasahujících BPEJ a zařazení do tříd ochrany dle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí.

TABULKA ZÁBORU ZPF

kat. úz.	sídlo	číslo lok.	druhy pozemků dle kultury		BPEJ	třída ochrany	zábor v ha celkem	navržené využití
			orná	tr.travní porosty				
Ješetice	Ješetice	ZJ 1	1,04	0,26	7.29.11	I.	1,30	smíšené obytné venkovské
		ZJ 3		0,98 0,50	7.29.41 7.29.11	IV. I.	1,48	zemědělská výroba
		ZJ 4		0,36	7.29.11	I.	0,36	smíšené obytné venkovské

	ZJ 5	0,27		7.29.11	I.	0,27	smíšené obytné venkovské
	ZJ 8		0,20	7.29.44	V.	0,20	čisté bydlení
	ZJ 9		1,35	7.21.10	IV.	1,35	vodní plocha
celkem Ješetice		1,31	3,65			4,96	
Radič	ZD 1		0,26	7.68.11	V.	0,26	bydlení venkovského typu
	ZD 2		0,27	7.68.11	V.	0,27	smíšené obytné venkovské
	ZD 3	0,24	0,35	7.15.10	III.	0,59	smíšené obytné venkovské
	ZD 5		0,09	7.68.11	V.	0,22	bydlení venkovského typu
			0,13	7.15.10	III.		
	ZD 6		0,22	7.71.01	V.	0,22	plocha pro sport
celkem Radič		0,24	1,32			1,56	
Říkov	ZR 1	0,32		7.50.11	III.	0,38	bydlení venkovského typu
		0,06		7.29.41	IV.		
	ZR 4		0,55	7.50.11	III.	0,55	smíšené obytné venkovské
celkem Říkov		0,38	0,55			0,93	
Hlaváčko va Lhota	ZH 1		0,25	7.29.41	IV.	0,39	smíšené obytné venkovské
			0,14	7.29.44	V.		
	ZH 2		0,13	7.29.41	IV.	0,16	bydlení venkovského typu
			0,03	7.29.44	V.		
celkem Hlaváčko va Lhota			0,55			0,55	
celkem obec Ješetice		1,93	6,07			8,00	

Celkový zábor zemědělské půdy v obci Ješetice je **8,00 ha** zemědělské půdy.

V následující tabulce jsou souhrnně vyhodnoceny zábory ZPF podle druhů pozemků a tříd ochrany a jejich procentuální podíl z celkového záboru ZPF dané kategorie.

Přehled zemědělské půdy dotčené urbanistickým řešením dle zařazení do tříd ochrany :

třída ochrany	I.	II	III	IV	V	celkem
výměra v ha	2,43	0	1,59	2,77	1,21	8,00
% podílu	30,38	0	19,88	34,63	15,13	100,00

Zhodnocení a zdůvodnění záboru

Z celkového záboru je zábor na orné půdě ve výši	1,93 ha, což je	24,13 % z celku
na trv. travních porostech.....	6,69 ha, což je	75,87 % z celku

Z hlediska *kvality ZPF* dochází u záborů ZPF převážně k záborům I. a IV. třídy /, což je celkem 5,20 ha a to je 65,00 % z celkové výměry.

Důvodem toho stavu je skutečnost, že se v návaznosti na zastavěná území vyskytují plochy s I. a IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu a tak není možné navrhovat zástavbu jinak.

Investice do půdy, meliorace

V grafické části jsou vyznačeny meliorované plochy. Navržené lokality do odvodněných ploch částečně zasahují. Proto je nutné drenážní systém, který se případnou výstavbou naruší, uvést do funkčního stavu.

Pozemky, plnicí funkci lesa

Návrh územního plánu neumisťuje návrhové plochy na lesní pozemky.

Ve výkresové části je vyznačeno ochranné pásmo lesa 50 m od lesních pozemků. Vzdálenost nezastavitelnosti nadzemními stavbami se stanovuje minimálně 30 m od lesního pozemku. Musí však být zachován průjezd k lesním pozemkům. Podmíněné využití pozemků k veškeré stavební činnosti v ochranném pásmu lesa je možné na základě udělení výjimky dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel zpracoval samostatný elaborát, který je přílohou k ÚP.

11. Vyhodnocení připomínek

Pořizovatel zpracoval samostatný elaborát, který je přílohou k ÚP.