

# PTICE

k.ú. Ptice



## ÚZEMNÍ PLÁN

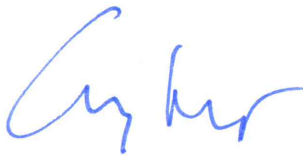

TEXTOVÁ ČÁST

4

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Ptice
datum nabytí účinnosti	18.1.2018
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka



Územní plán Ptice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

Zpracovatel	Ing. arch. Milič Maryška
podpis 	otisk úředního razítka 

## Opatření obecné povahy č. 1/2017 Územní plán Ptice

Zastupitelstvo obce Ptice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. *38/190/17* ze dne *17. 12. 2017*

**vydává**

**Územní plán Ptice.**

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu obce Ptice, včetně všech schválených nebo vydaných změn.

# SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>	<b>5</b>
<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
<b>Textová část</b>	
<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>6</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>6</b>
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
<b>c) Urbanistická koncepce včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>8</b>
1. Koncepce uspořádání sídelní struktury	
2. Koncepce plošného uspořádání území	
3. Koncepce prostorového uspořádání	
4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
5. Koncepce sídelní zeleně	
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>14</b>
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Veřejná prostranství	
4. Občanské vybavení	
4.1 Veřejná infrastruktura	
4.2 Ochrana obyvatelstva	
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.</b>	<b>19</b>
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Koncepce uspořádání ploch v krajině	
4. Plochy změn v krajině	
5. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	
6. Územní systém ekologické stability - ÚSES	

<b>f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>29</b>
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavního využití ), přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
1. Plochy s rozdílným způsobem využití	
2. Uspořádání a podmínky využití ploch	
3. Podmínky využití urbanizovaných ploch	
4. Podmínky využití neurbanizovaných ploch	
<b>g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b>	<b>44</b>
vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,	
<b>h) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,</b>	<b>45</b>
stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	
<b>i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>46</b>
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	
<b>j) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství</b>	<b>47</b>
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	
<b>k) Stanovení kompenzačních opatření</b>	<b>48</b>
Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
<b>l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b>	<b>48</b>
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	

## Grafická část

Výkresy územního plánu :

<b>A</b>	<b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>	1 : 5 000
<b>B</b>	<b>HLAVNÍ VÝKRES</b>	1 : 5 000
<b>C</b>	<b>VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</b>	1 : 5 000

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :  
( ÚPD - územně plánovací dokumentace )

Druh ÚPD :

Řešené správní území :

Pořizovatel :  
( úřad územního plánování )

Objednavatel :  
( obec, která ÚP vydává )

Zpracovatel ÚP :

Číslo zakázky :

Datum :

## PTICE - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán ( ÚP )

k.ú. Ptice

Městský úřad Černošice  
Odbor územního plánování  
Riegrova 1209  
252 28 Černošice

Obec Ptice  
IČO : 00234842  
Ptice 140  
252 18 p. Úhonic

Ing. arch. Milič Maryška  
IČ : 16125703  
Číslo autorizace : 00401  
Letohradská 3 / 369  
170 00 Praha 7

14 - 2012

2017

## POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - Územní plán

ÚPD - Územně plánovací dokumentace

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ZPF - Zemědělský půdní fond

VPS - Veřejně prospěšné stavby

VPO - Veřejně prospěšná opatření

ČOV - Čistírna odpadních vod

TS - Trafostanice

ÚSES - Územní systém ekologické stability

NK - Nadregionální biokoridor

RC - Regionální biocentrum

LK - lokální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

OP - Ochranné pásmo

TKO - Tuhý komunální odpad

NP - Nadzemní podlaží

# ÚZEMNÍ PLÁN

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Ptice vymezuje zastavěné území ke dni 31. 1. 2015.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou,  
zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou )
- B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou )

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Ptice vytvoří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu, ochraně a rozvoji všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Obec Ptice leží v blízkosti hl. m. Prahy, je ovlivněna rozvojem pražské aglomerace a díky poměrně dobré dopravní dostupnosti se stává postupně její integrální součástí. Vzhledem k odlehlejší a klidné poloze mimo významné a frekventované dopravní tahy se nepředpokládá spádová funkce obce v regionu, předností obce je zejména charakter rezidenční a rekreační.

Území obce Ptice charakterizují zejména kvalitní podmínky pro bydlení a pro rekreaci. Základní koncepcí rozvoje území obce je zachování kvalitního obytného standardu, vylepšení již dobrých podmínek pro rekreaci a sportovního vyžití a zlepšení obytného standardu prostřednictvím návrhu rozvoje obslužné sféry ( občanské vybavení, veřejná prostranství ), dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury a vytvoření podmínek pro přístup obyvatel obce do okolní krajiny při zachování všech přírodních a krajinářských hodnot v území.

V území je nutno dále vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální prostupnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území obce ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a zasadit se o zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší. V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem zhoršily celkovou čistotu ovzduší.

## **2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT**

V území budou vytvářeny předpoklady pro ochranu přírodních a krajinářských hodnot, které jsou situovány ve zvýšené míře zejména v západní části území obce ( k.ú. Ptice ), které je součástí přírodního parku Povodí Kačáku.

Přírodní park Povodí Kačáku ( dále jen „přírodní park“) byl zřízen Středočeským krajem z důvodu ochrany krajinného rázu krajiny s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami. Výrazný terén podél potoka Loděnice, zvaného Kačák, vytváří unikátní prostředí, v němž žije řada vzácných živočichů a roste mnoho chráněných rostlin. V tomto území nebudou umístovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty.

Na území obce Ptice, zejména v údolí vodního toku Loděnice ( tzv. Kačáku ), se hojně vyskytují stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí s rekreační atraktivitou krajiny a příznivou dostupností z Prahy. Z pohledu přírodních hodnot se podmiňuje další vývoj území zachováním proporčních vztahů zastavěných ploch a zeleně.

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození krajinného rázu, ekologické stability a všech přírodních hodnot na území obce Ptice a jejich okolí je nepřipustná.

## **3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT**

Na území obce Ptice ( k.ú. Ptice ) bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom registrované kulturní památky, ale také památky místního významu, dochovaná urbanistická struktura sídla Ptice a archeologické nálezy.

### **Kulturní památky**

Na území obce Ptice je evidována jedna nemovitá kulturní památka ( venkovská usedlost č.p. 122 - obytně hospodářská budova, brána I., brána II, špýchar ).

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

### **Dochovaná urbanistická struktura sídla**

Mezi kulturní dědictví je třeba zahrnout urbanistickou strukturu původních venkovských zemědělských usedlostí, která se ve větší či menší míře dochovala. Zásadou koncepce územního plánu je rozvíjet sídlo tak, aby nebyla narušena jeho historická stopa, a to zejména v místech, kde byla dochována. Jedná se zejména o zachování charakteru staveb, které si svým architektonickým pojetím ( půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy ) zachovaly tradiční venkovský výraz. Jejich venkovský charakter je určován zejména těmito znaky : maximálně dvoupodlažní domy s převážně obdélným půdorysem; hřeben střechy rovnoběžný s podélnou osou stavby; střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová; barevnost zděných konstrukcí a střešní krytiny nekонтрастуje se stávající zástavbou, apod.

### **Ochrana archeologických nálezů**

Celé správní území obce Ptice ( k.ú. Ptice ) je v Územním plánu Ptice posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

## **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese :

**B Hlavní výkres** ( v měřítku 1 : 5 000 )

### **1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY**

Základem urbanistické koncepce sídla je zachování a podpoření současného rezidenčního a rekreačního charakteru sídla, posílení sféry občanského vybavení a sféry veřejné infrastruktury a vytvoření předpokladů pro obohacení obce o nové urbanistické a architektonické kvality.

Rozvoj bydlení je navržen v přiměřené umírněné míře, zejména v prolukách zastavěného území a pouze v přímé návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby poloha rozvojových lokalit poskytovala kvalitní bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí. Koncepce Územního plánu Ptice spočívá zejména v zachování kompaktního sídla v krajině a v citlivém doplnění jeho urbanistické struktury. Koncepce územního plánu nepodporuje zejména vznik rozsáhlých urbanistických novotvarů ( zejména satelitů ), prorůstání sídel, rozšiřování nových zastavitelných ploch vybíhajících radiálně do volné krajiny a rozvoj zastavitelných ploch jihozápadním směrem k hranici území přírodního parku Povodí Kačáku.

V sídle Ptice se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba do maximálně třech nadzemních podlaží s tím, že výšková hladina veškeré zástavby nepřesáhne 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě, s výjimkou specifických staveb občanského vybavení ( např. sakrální stavby, apod. ) a dalších specifických zařízení ( např. zařízení na sušení požárních hadic ) a dále s výjimkou zařízení technické infrastruktury.

### **2. KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

Koncepce plošného ( funkčního ) uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití.

V Územním plánu Ptice je navržen rozvoj všech potřebných sídlových složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby, veřejných prostranství, sídelní zeleně a dopravní a technické infrastruktury. Vymezené rozvojové zastavitelné plochy tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla Ptice v širším okolí.

V hlavním sídle Ptice došlo v poměrně nedávné době k dosti masívnímu rozvoji bydlení v rodinných domech v lokalitách situovaných „za humny“, tj. na okrajích původní venkovské historické zástavby, kterou tvoří převážně původní zemědělské statky a venkovská stavení a kterou již částečně prorůstají novodobé podlažní rodinné domy.

Koncepce rozvoje sídla předpokládá, že se bude rozvíjet kromě obytné funkce také zejména potřebná obslužná funkce občanského vybavení. Občanské vybavení je vzhledem k množství zejména nových obytných ploch v sídle značně poddimenzované a nedostačující.

Za účelem posílení obslužné funkce je v historické části obce okolo návsi a podél průtahu silnice obcí v ÚP vymezeno smíšené obytné území ( SV plochy smíšené obytné, bydlení a obslužná zařízení ), kde se předpokládá postupné posilování obslužné funkce občanského vybavení, zejména v oblasti s obslužnými komerčními zařízeními.



Plochy určené pro rozvoj občanského vybavení jsou situovány v blízkosti centrální části sídla, což představuje velmi dobrou pěší dostupnost těchto zařízení. Jedná se o zastavitelnou plochu občanského vybavení OV, určenou pro veřejnou infrastrukturu ( Z18 ) a zastavitelnou plochu občanského vybavení OS, určenou pro sportovní a tělovýchovná zařízení ( Z19 ). Polohy zastavitelných ploch občanského vybavení OS ( plochy Z19 a Z30 ), určené pro sportovní a tělovýchovná zařízení na jižním okraji sídla u cesty „za humny“ a na severovýchodním okraji sídla vytváří předpoklady i pro rozvoj navazujících rekreačních aktivit ( např. turistika, cykloturistika, apod. ) ve volné krajině.

Na západním okraji sídla je navržena plocha určená pro rozvoj rekreace a sportu RS ( plocha Z20 ), kde se předpokládá umístění sportovně relaxačních zařízení, farem s chovem koní a zázemím chovu koní. Poloha těchto zařízení na západním okraji sídla vytváří předpoklady i pro rozvoj navazujících rekreačních aktivit ( např. hipoturistika, pěší turistika, cykloturistika, apod. ) ve volné krajině směrem k přírodnímu parku Povodí Kačáku.

V lokalitě Podkozí se předpokládá postupná obnova původní historické urbanistické struktury a obnova původní krajiny s posilováním funkce rekreace. V místě novodobých rybářských sádek jsou navrženy plochy přestavby pro umístění sportovně relaxačních zařízení a zeleně. Využití ploch se předpokládá zejména pro umístění farem s chovem koní a pro umístění zázemí chovu koní.

V lokalitě Chrbiny se nachází převážně chatové osady. Na části území, kde se již nachází také rodinnými domy ( území smíšené obytné a rekreační - bydlení a pobytová rekreace ), se předpokládá postupná transformace na území obytné. V jižní části lokality Chrbiny, v místě původního koupaliště, jsou vymezeny plochy pro umístění sportovně relaxačních zařízení.

### **Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch**

BI	Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech	9, 3600 ha
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské bydlení a obslužná zařízení	4, 7200 ha
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	0, 5900 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	0, 7600 ha
RS	Plochy rekreace - sportovně relaxační zařízení	5, 2500 ha
RI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0, 2300 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 2100 ha
VL	Plochy výroby a skladování - lehká průmyslová výroba, technická zařízení	3, 7300 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory	0, 4200 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	1, 0000 ha

### **CELKEM**

**26, 2700 ha**

Urbanizovanými plochami se rozumí plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel. Urbanizace představuje proces, kdy dochází k relativní koncentraci obyvatelstva. Urbanizované plochy zahrnují v ÚP Ptice zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy dotčené lidskou činností, které jsou vymezeny v zastavěném území i nezastavěném území ( např. plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství ).

### **3. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

#### **Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání**

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb přípustné změny staveb (přístavby, nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby.

(2) Stávající dochované historické původní venkovské zemědělské usedlosti budou ve své kompozici zachovány. Ochrana musí být soustředěna zejména na půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz. Venkovský charakter musí být u této původní venkovské zástavby zachován a případné změny staveb a nové stavby v sousedství a v prolukách původní venkovské historické zástavby budou kontext této původní zástavby respektovat. Venkovský charakter zástavby je určován zejména těmito znaky: max. dvoupodlažní domy (obvykle přízemí a podkroví) s obdélným půdorysem, barevnost zděných konstrukcí nekонтрастуje se stávající zástavbou, hřeben střechy je rovnoběžný s podélnou osou stavby, střecha je symetrická, sedlová nebo polovalbová, střešní krytina vizuálně nekонтрастуje se střechami v dané lokalitě.

(3) Všechny stavby budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích musí být likvidace dešťových vod na místě prokázána vsakem. Přebytková dešťová voda bude akumulována v jímkách nebo retencích. V zastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb (vodní nádrže, rybníky, poldry, apod.) a to zejména dle možnosti a únosnosti území.

(4) Nová zástavba na zastavitelných plochách může být realizována za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

(5) Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení nových staveb na inženýrské sítě. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba v sídle Ptice nepřipustná.

(6) Veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa (PUPFL). Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i na všech plochách stabilizovaných v zastavěném území.

(7) Na části území Ptice se nachází poddolované území a původní důlní díla. V případě staveb na poddolovaném území a v místech důlních děl budou stavby tento limit respektovat.

(8) Případné stavební záměry v záplavovém území mohou být realizovány výjimečně, následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření.

### **4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

V Územním plánu Ptice jsou navrženy dva druhy změn urbanizovaných ploch :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z34  
( Z03, Z21, Z26, Z31 nejsou obsazeny )
- PLOCHY PŘESTAVBY s označením P01 až P05

#### **4.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, rekreaci, občanské vybavení, technickou a dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a sídelní zeleň.

V rámci některých ploch nejsou samostatně vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací, jejich vymezení bude předmětem konkrétního řešení parcelace ploch v dalších stupních projektových prací.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra ( v ha )
<b>Z01</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>3,30</b>
<b>Z02</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,90</b>
<b>Z04</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,58</b>
<b>Z05</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>0,76</b>
<b>Z06</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>0,60</b>
<b>Z07</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>1,16</b>
<b>Z08</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,48</b>
<b>Z09</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>1,10</b>
<b>Z10</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,68</b>
<b>Z11</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,27</b>

<b>Z12</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 18</b>
<b>Z13</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 49</b>
<b>Z14</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení	<b>0, 49</b>
<b>Z15</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení PLOCHY ZELENĚ <b>ZS</b> zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	<b>0, 53</b>
<b>Z16</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení	<b>1, 78</b>
<b>Z17</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SV</b> venkovské bydlení a obslužná zařízení	<b>0, 30</b>
<b>Z18</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ <b>OV</b> veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	<b>0, 59</b>
<b>Z19</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ <b>OS</b> tělovýchovná a sportovní zařízení	<b>0, 43</b>
<b>Z20</b>	PLOCHY REKREACE <b>RS</b> sportovně relaxační zařízení	<b>2, 38</b>
<b>Z22</b>	PLOCHY REKREACE <b>RS</b> sportovně relaxační zařízení PLOCHY ZELENĚ <b>ZS</b> zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	<b>0, 51</b>
<b>Z23</b>	PLOCHY REKREACE <b>RS</b> sportovně relaxační zařízení	<b>0, 12</b>
<b>Z24</b>	PLOCHY REKREACE <b>RS</b> sportovně relaxační zařízení	<b>0, 90</b>
<b>Z25</b>	PLOCHY REKREACE <b>RI</b> plochy staveb pro rodinnou rekreaci	<b>0, 23</b>
<b>Z27</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY <b>TI</b> technická zařízení	<b>0, 21</b>

<b>Z29</b>	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b> <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 41</b>
<b>Z30</b>	<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b> <b>OS</b> tělovýchovná a sportovní zařízení	<b>0, 33</b>
<b>Z32</b>	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> <b>ZS</b> zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	<b>0, 12</b>
<b>Z33</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>0, 09</b>
<b>Z34</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>0, 09</b>
	<b>VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM</b>	<b>20, 01</b>

#### 4.2 PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou v Územním plánu Ptice vymezeny v zastavěném území. Jsou situovány buď v prolukách současné zástavby nebo v místech, kde původní využití ploch je z hlediska celkového uspořádání funkčních složek sídla nevhodné nebo kde již u těchto ploch pozbyla účelnost stanovení jejich původního využití i v budoucnosti.

##### SOUPIS PLOCH PŘESTAVBY

<b>Označení</b>	<b>ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH</b>	<b>Výměra ( v ha )</b>
<b>P01</b>	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b> <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 01</b>
<b>P02</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> <b>BI</b> bydlení čisté v rodinných domech	<b>0, 30</b>
<b>P03</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b> <b>VL</b> lehká průmyslová výroba, technická zařízení	<b>3, 73</b>
<b>P04</b>	<b>PLOCHY REKREACE</b> <b>RS</b> sportovně relaxační zařízení	<b>1, 34</b>
<b>P05</b>	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> <b>ZS</b> zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	<b>0, 88</b>
	<b>VÝMĚRA PLOCH PŘESTAVBY CELKEM</b>	<b>6, 26</b>

## **5. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ**

V Územním plánu Ptice jsou vymezeny tři druhy ploch sídelní zeleně :

### **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**

v zastavěném území a zastavitelných plochách

#### **ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

zeleň na veřejných prostranstvích

#### **ZS PLOCHY ZELENĚ**

zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

#### **ZO PLOCHY ZELENĚ**

zeleň ochranná a izolační

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV jsou vymezeny především na atraktivních místech v centrálních částech sídla.

Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde se předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad. Zastavěné území obce se navrhuje propojit se stávajícími ekosystémy krajiny formou zelených pásů.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**včetně podmínek pro její umístění**

### **1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **1.1 POZEMNÍ KOMUNIKACE**

##### **Silnice**

Správním územím obce Ptice prochází jedna silnice II. třídy č. 101 ( II/101 ) a šest silnic III. třídy, č. 10132, č. 10133, č. 10134, č. 10129, č. 00521, č. 00521a ( III/10132, III/10133, III/10134, III/10129, III/00521, III/00521a ) propojující Ptice se sousedními obcemi.

Dopravní problém průjezdního úseku silnice II/101 sídlem Ptice je v ÚP Ptice řešen vymezením koridorů územních rezerv pro umístění silničního obchvatu sídla Ptice ( přeložky silnice II/101 ) mimo zastavěné obydlené území. Koridor územní rezervy R01 je vymezen severně od zastavěného území obce a koridor územní rezervy R02 pro variantní umístění přeložky silnice II/101 je vymezen severovýchodně od zastavěného území.

V koridorech územních rezerv dopravy R01 a R02 nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení ( např. významné stavby technické infrastruktury, apod. ), které by umístění dopravní infrastrukturu znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

Na celém území obce Ptice ( k.ú. Ptice ) jsou přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

## **Komunikace**

Zástavba v zastavěném území je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. Na celém území obce Ptice se navrhuje postupná rekonstrukce stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné). Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m (výjimečně 2,75 m). Na případných vzniklých slepých komunikacích je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči, údržba komunikace, apod.).

Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.

## **Doprava v klidu**

U obytné zástavby budou odstavná a parkovací stání uskutečněna na vlastním pozemku, pro návštěvy bude umožněno parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení bude parkování zajištěno přímo na pozemku nebo na přilehlých veřejných prostranstvích.

## **Pěší a cyklistický provoz**

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnicích v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky s hlinitopísčitém krytem. K jejich vytvoření bude převážně využito původních polních cest.

## **Doprovodná zeleň komunikací**

U nově budovaných komunikací budou realizovány doprovodné pásy zeleně, výsadba skupin keřů a stromů nebo výsadba doprovodné zeleně ve formě alejí, a to s ohledem na krajinný ráz, krajinotvornou a estetickou funkci a pozitivní vliv na životní prostředí člověka.

## **2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **2.1.1 KANALIZACE**

##### **Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)**

Obec Ptice má na části území vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod (ČOV) Ptice. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Radotínského potoka. Splaškové vody od části domů jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení a od části domů jsou splaškové vody čištěny v domovních mikročistírnách s odtokem do povrchových vod.

Kanalizační síť v obci umožňuje v současné době připojení všech obyvatel a má částečně kapacitu i pro navržený rozvoj zástavby ( do 850 EO - ekvivalentních obyvatel ). Za účelem intenzifikace a případného rozvoje stávající ČOV je v územním plánu Ptice v návaznosti na stávající ČOV vymezena rozvojová zastavitelná plocha technické infrastruktury Z27.

Všechny nové stavby ( zejména stavby bydlení a občanského vybavení ) na zastavitelných plochách, plochách přestaveb a také změny dokončených staveb v zastavěném území v sídle musí být napojeny na systém veřejné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod ( ČOV ).

Kanalizační síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na zastavitelných plochách a plochách přestaveb ( v nových dosud nezastavěných lokalitách ) bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi, pokud možno ve veřejném prostoru komunikací.

V místech, kde nelze zástavbu napojit na stávající ČOV ( například v lokalitách Podkozí, Chrbiny, na samotách ve volné krajině a v chatových koloniích ve volné krajině, apod. ), kde napojení na kanalizační síť obce je problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, budou splaškové vody akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. Alternativně je možné využít domovních čistíren odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

U účelových staveb zemědělské výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu.

### **Kanalizace dešťová**

V zastavěném území sídla Ptice a na všech navržených zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě a v návazných vodních tocích. Přebytky vody musí být odváděny redukovane nejlépe přes akumulaci se vsakem.

U nové zástavby bude likvidace dešťových vod řešena na základě hydrogeologického posudku, přednostně zasakováním. Pokud to podmínky nedovolí, je třeba řešit zdržení dešťových vod a zpomalení jejich odtoku do dešťové kanalizace a vodoteče.

## **2.1.2 VODOVOD**

Zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu ( pro veřejnou potřebu ), kapacitně vyhovuje pro současný stav a bude mít i dostatečnou kapacitní rezervu pro napojení zástavby na vymezených rozvojových zastavitelných plochách. Všechny nové obytné stavby a stavby občanského vybavení musí být v sídle zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu. Nové vodovodní řady budou propojeny se stávající vodovodní sítí tak, aby bylo možné zásobovat a požárně zajistit ( požární hydranty ) stávající a nově navrhovanou zástavbu.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody ( nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení ), případně budou navrhovány požární nádrže.

Ve volné krajině budou stavby zásobeny pitnou vodou i nadále ze studní.

## **2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice ( TS ) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic.



Předpokládá se výstavba typových trafostanic na okraji zastavitelných ploch v centru předpokládaného největšího odběru. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající vedení.

### **2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Zásobování plynem na území obce Ptice je v současné době zajištěno, obec je plynofikována. V ÚP Ptice jsou vytvořeny předpoklady, aby bylo možné nově vymezené zastavitelné plochy napojit na plynovodní síť.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení představuje možné výraznější nároky na odběr zemního plynu. Konkrétní technické podmínky napojení (trasování a dimenzování plynovodů ) staveb budou stanoveny na základě skutečných požadavků na odběr plynu.

### **2.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Likvidace odpadů je řešena komplexně v rámci celého regionu. Odvoz komunálního odpadu bude i nadále zajišťován na řízené zajištěné skládce. Je nutno zamezit vzniku černých skládek, vlastní skládka komunálního odpadu nebude na území obce zřizována.

V obci se předpokládá zřízení sběrného dvora pro vybrané druhy odpadu. Zvláštní důraz bude kladen na sběr separovaného odpadu v co nejširším sortimentu. Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce ( spadané listí, posekaná tráva ) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny.

## **3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

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

### **Veřejná prostranství**

Plochy veřejného prostranství jsou v ÚP Ptice vymezeny na plochách označených :

**PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP Ptice vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území. Plochy veřejných prostranství PV - komunikace, veřejné prostory jsou v ÚP Ptice vymezeny zejména pro umístění obslužných komunikací.

### **Veřejná sídelní zeleň**

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v ÚP Ptice vymezeny na plochách označených :

**ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména na návsi.

## **4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **4.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury (správa obce) je současné době dostatečné, celkově odpovídá velikosti a zejména významu obce Ptice v širším okolí. Nedostatečné nebo vyžadující rozvoj je občanské vybavení v oblasti vzdělávání a výchovy, veřejných sportovních zařízení, kulturních zařízení a v oblasti zdravotních a sociálních služeb.

Stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury je v ÚP vymezeno v zastavěném území. Za účelem rozvoje občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. v oblasti vzdělávání a výchovy, kultury a zdravotních a sociálních služeb) je vymezena rozvojová zastavitelná plocha Z18 v centrální části sídla. Za účelem doplnění občanského vybavení v oblasti sportu je na jižním okraji centrální části sídla vymezena rozvojová zastavitelná plocha Z19, určená pro OS - „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“.

Drobné občanské vybavení (například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod.) je možné v rámci smíšeného venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

### **4.2 OCHRANA OBYVATELSTVA**

#### **Civilní ochrana**

Řešením ÚP Ptice nejsou dotčeny stávající objekty a zařízení civilní ochrany. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v Územním plánu Ptice navrženy.

#### **Požární ochrana**

Nová zástavba a nové komunikace v obci budou vyhovovat všem požárním předpisům. Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti.

Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), případně budou navrhovány požární nádrže.

#### **Obrana státu**

Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, vymezením územního systému ekologické stability a vymezením ploch změn v krajině je obsažena na výkrese :

**B Hlavní výkres** ( v měřítku 1 : 5 000 )

### 1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Území obce Ptice ( k.ú. Ptice ) zasahuje podle převažujícího určujícího cílového využití do třech typů krajiny rozdělených.

Východní část území obce Ptice, zahrnující území východně od hranice přírodního parku Povodí Kačáku, je zařazena do krajiny relativně vyvážené. V tomto území budou vytvářeny podmínky pro vyvážený poměr ekologicky labilních a stabilních ploch, v území není přípustné narušovat relativně vyváženou krajinu nebo bránit dosažení vyváženého stavu.

Západní část území obce Ptice je součástí přírodního parku Povodí Kačáku. Posláním přírodního parku je především zachování biologické, krajinné a estetické hodnoty území a spolu s přírodními krásami a půvabem krajiny její využití ke krátkodobé každodenní rekreaci.

Nejzápadnější část území obce Ptice, zahrnující území podél západní hranice území obce Ptice, tj. pásu území podél vodního toku Loděnice ( Kačáku ), je zařazena do krajiny přírodní. V tomto území budou zachovány všechny přírodní a krajinářské hodnoty, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Většina západní části území obce Ptice navazující na západní straně na pás území podél vodního toku Loděnice ( Kačáku ) až po hranici přírodního parku na východní straně je zařazena do krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních. V tomto území budou zachovány všechny stávající přírodní a kulturní hodnoty a nebudou ohrožovány důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Při rozvoji sídla na zastavitelných plochách a při realizaci nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích bude nutno zabezpečit ochranu krajinného rázu

### 2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území obce Ptice je třeba vytvářet předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Ve volné krajině na celém území obce Ptice ( např. v rámci navržených pásů zeleně - NS ) se předpokládá rozšíření účelové cestní sítě, cyklostezek, hiposteze a pěších turistických tras, které by měly umožnit nadstandardní prostupnost krajiny, možnost vytvářet okruhy, zpřístupnit stávající přírodní, kulturní či technické atraktivy v území a zajistit návaznost na pěší a cyklistické trasy v okolních sídlech. Konkrétní trasy cestní sítě, cyklostezek, hiposteze a pěších turistických tras budou vedeny zejména s ohledem na terénní poměry.

V krajině mimo zastavěné území je navržena obnova polních cest a výsadba pásů zeleně ( NS ) podél cest a podél vodotečí. U všech stávajících i navržených cest ve volné krajině se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích, popřípadě zdomácnělých druhů,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- zakládat zeleň kvalifikovaně podle schválených projektů pod odborným vedením,
- následně pravidelně udržovat založené plochy zeleně,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

### **3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ společné zásady v nezastavěném území**

V nezastavěném území v krajině, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na funkční a prostorové uspořádání :

**(1)** V nezastavěném území není přípustné umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ), včetně rybářských sádek ( areály rybářství s umělými /např. betonovými/ nádržemi, hospodářským zázemím, apod. ). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umístit pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou zemědělských ploch, zejména pastevectvím ( např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách - ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod. ).

**(2)** V nezastavěném území není přípustné umístění pevných oplocení se základy.

**(3)** V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

**(4)** V nezastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb ( drobné vodní nádrže, rybníky apod. ) a to zejména dle možnosti a únosnosti území. Na celém území obce lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi ( např. retenční nádrže, povodňové zabezpečovací práce a jiná protipovodňová opatření ).

**(5)** Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES ( biocentra a biokoridory ) zahrnují nebo procházejí různými funkčními plochami. Tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality ( lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva ). Nově založené prvky ÚSES budou zakládány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

**(6)** U nově budovaných komunikací budou realizovány doprovodné pásy zeleně, výsadba skupin keřů a stromů nebo výsadba doprovodné zeleně ve formě alejí, a to s ohledem na krajinný ráz, krajinotvornou a estetickou funkci a pozitivní vliv na životní prostředí člověka.

#### 4. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V Územním plánu Ptice se vymezují plochy změn v krajině s označením K01 až K16. Jsou navrženy zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability ( ÚSES ) a zvýšení podílu zeleně v krajině ( založení pásů zeleně podél cest a vodotečí ).

##### SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra ( v ha )
K01	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,66
K02	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	2,89
K03	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,15
K04	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,51
K05	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	3,48
K06	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,61
K07	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,06
K08	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,90
K09	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,52
K10	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	3,10
K11	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,47
K12	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,78

<b>K13</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> <b>NS</b> přírodní, vodní, zemědělské, lesní	<b>0, 40</b>
<b>K14</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> <b>NS</b> přírodní, vodní, zemědělské, lesní	<b>4, 24</b>
<b>K15</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> <b>NS</b> přírodní, vodní, zemědělské, lesní	<b>0, 65</b>
<b>K16</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> <b>NS</b> přírodní, vodní, zemědělské, lesní	<b>0, 59</b>
	<b>VÝMĚRA PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM</b>	<b>23, 01</b>

## 5. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

### Vodní toky

Správní území obce Ptice patří do povodí řeky Vltavy. Hlavní vodotečí na území je vodní tok Loděnice ( též Kačák ), protékající podél západního okraje území obce. Podél vodního toku Loděnice je vyhlášeno záplavové území. Severně od sídla Ptice pramení Radotínský potok, který protéká vlastním sídlem Ptice ( zastavěným územím ) na východním okraji.

### Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení půdní eroze se v Územním plánu Ptice navrhuje v severní části území obce ( severně od sídla Ptice ) trvalé zatravnění a pás zeleně podél vodoteče Radotínský potok.

Větrná eroze je v území posuzována jako mírná, přesto je zřejmé, že liniové prvky zeleně s funkcí větrolamu přispějí k dlouhodobému uchování půdní úrodnosti. Tento význam nesou především navržené pásy vzrostlé zeleně na náhorní planině ve střední a východní části území obce ( východně od hranice přírodního parku Povodí Kačáku ).

## 6. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

### Vymezení systému ÚSES

Vymezení územního systému ekologické stability krajiny ( ÚSES ) je založeno na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení všech zastoupených úrovní ÚSES - lokální ( místní ), regionální a nadregionální.

### Regionální ÚSES

V řešeném území je zapracováno vymezení regionálního ÚSES. Do území obce Ptice ( k.ú. Ptice ) zasahuje vymezení regionálního biocentra RC1474 Dolní Podkozí a vymezení osy nadregionálního biokoridoru NK54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda. Na území obce Ptice je osa NK54 zasahuje osa NK v úseku mezi regionálním biocentrem RC1474 Dolní Podkozí a lokálním biocentrem LC 50 Litovský les, vymezeným na hranici k.ú. Ptice, již na území sousední obce Úhonice.

### Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru - OP NK

Do území obce Ptice zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NK54, který propojuje nadregionální biocentra Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda. Nadregionální biokoridory jsou složeny z os a ochranných zón ( ochranného pásma - OP NK ) těchto os. Osa NK má prostorové parametry složeného regionálního biokoridoru příslušného typu a jsou do ní vložena regionální biocentra. Cílové ekosystémy vložených regionálních i lokálních biocenter odpovídají typu osy. Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu, to znamená, že všechny prvky regionálních i místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

### Lokální ÚSES

Při vymezení a rozšíření sítě ÚSES o lokální ( místní ) skladebné části, přírodní biocentra a biokoridory, jsou kombinovány tyto aspekty:

- rozložení agregací příbuzných STG ( skupina typů geobiocénů ), to je skupin společenstev s podobnými ekologickými podmínkami - možnost vedení modálních tras,
- rozmístění prvků kostry ekologické stability krajiny vhodných pro přírodní prvky ÚSES ( maximální využití stávajících porostů ), vyhýbání se souvisle zastavěnému území,
- návaznost na již vymezené biokoridory v sousedství řešeného území,
- návaznost na prvky regionálních a nadregionálních ÚSES,
- prostorová úspornost a zároveň dodržení minimálních prostorových parametrů při zajištění reprezentativnosti všech typologických jednotek potenciálních ekosystémů,

a na jejich základě jsou vymezeny osy tras lokálních ( místních ) biokoridorů.

Pásky zeleně ( plochy změn v krajíně ) ve východní části území obce jsou navrženy mimo jiné za účelem doplnění vymezených prvků ÚSES a plnění funkce interakčních prvků.

## Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES ( biocentra a biokoridory ) procházejí různými funkčními plochami ( plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití ), to znamená, že vymezený ÚSES má překryvnou funkci. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES.

ÚSES tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality ( lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva ).

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

- Stávající lesy - neměnit druh pozemku, při hospodaření směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů.
- Stávající zemědělské pozemky - v závislosti na cílovém typu prvku ÚSES :
  - \* přírodní  
stávající druh pozemku, nebo změnit na druh pozemku s vyšším stupněm ekologické stability (až do úrovně dřevinných prvků nebo lesa),
  - \* kombinované - přírodní a antropické  
stávající druh pozemku, nebo změnit na druh pozemku s vyšším stupněm ekologické stability avšak nepřípustné je zalesňování (nejlépe extenzívně obhospodařované louky), podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch.
- Vodní plochy a vodní toky - přírodě blízké vodní toky (napřímené a regulované toky revitalizovat) a plochy, toky i plochy s břehovým dřevinným doprovodem.

Na plochách zahrnutých do ÚSES je zákaz umisťování staveb s výjimkou staveb na tocích a s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury, které nebudou mít vliv na funkci jednotlivých prvků ÚSES. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizační funkce těchto ploch.

Nově založené prvky ÚSES ( biocentra a biokoridory ) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

Vymezené navržené prvky ÚSES ( biokoridory a biocentra ) jsou graficky znázorněny na hlavním výkresu „B Hlavní výkres“ a jako veřejně prospěšná opatření vymezeny na výkresu „C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.





## Tabulky prvků ÚSES - PTICE

Číslo prvku	Název prvku	Funkční typ	Význam	Funkčnost	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
NK54	Dolní Podkozí - Nad mlýnem - Litovský les	biokoridor	nadregionální	funkční	ochranný les ve svahu nad údolím vodního toku, místy skalní výchozy s porosty zakrslých doubrav až křovinných strání, v jižní části ochuzená dubohabřina s příměsí smrku a borovice	zavádění monokultur	respektovat ochrannou funkci porostu, podpora listnáčů
RC1474	Dolní Podkozí	biocentrum	regionální	funkční	ochranný les, dubohabřina s příměsí smrku a borovice nad údolím vodního toku.	zavádění monokultur	podpora cílových druhů
LK32	Dolní Podkozí - Nad domkem	biokoridor	lokální	navržené	orná půda. mezní porosty podél bývalé železniční trati, polní cesty při hranici k.ú.	ruderalizace, usychání porostu	doplnit LK na orné půdě a v místě přerušení, dřevinný pás a stepní lada
LK33	Nad domkem - U Ptice	biokoridor	lokální	navržené, funkční	zarostlé těleso bývalé železniční trati na nízkém náspu nebo mělkém zářezu	ruderalizace.	udržet ráz lokality, místy doplnění LK na potřebnou šířku

LK34	U Ptíc - Okrajky	biokoridor	lokální	navržené, funkční	zarostlé těleso bývalé železniční trati na nízkém náspu nebo mělkém zářezu	ruderalizace	udržet ráz lokality, místa doplnění LK na potřebnou šířku
LK36	Dolní Podkozí - Na rajtovce	biokoridor	lokální	funkční	vlhké až mokré louky podél vodního toku Loděnice, potoční olšina	nekosení luk, rekreační oblast	udržet ráz lokality
LK37	Na rajtovce - Louka a les nad mlýnem	biokoridor	lokální	funkční	vlhké až mokré louky podél vodního toku Loděnice, potoční olšina	nekosení luk, rekreační oblast	udržet ráz lokality
LK38	Louka a les nad mlýnem - Chrbiny	biokoridor	lokální	funkční	vlhké až mokré louky podél vodního toku Loděnice, potoční olšina	nekosení luk, rekreační oblast	udržet ráz lokality
LK39	Chrbiny - hranice ORP Beroun	biokoridor	lokální	funkční	vlhké až mokré louky podél vodního toku Loděnice, potoční olšina	nekosení luk, rekreační oblast	udržet ráz lokality
LK40	Chrbiny - Litovský les	biokoridor	lokální	navržené	louka (orná půda), ochuzená dubohabřina, acidofilní doubrava na svazích nad údolím Ptického potoka	ruderalizace, zavádění monokultur	pravidelné kosení luk, pěstební a výchovná opatření, podpora listnáčů

LK42	Bábina rokle - U Ptíc	biokoridor	lokální	navržené	mezní porosty podél polních cest a meliorační strouhy	ruderalizace	výsadba dřevin a keřů
LC47	Nad domkem	biocentrum	lokální	navržené	orná půda, základem BC postagrární lada mezi větrolamem a bývalou železniční tratí	ruderalizace	zalesnění lokality
LC48	U Ptíc	biocentrum	lokální	navržené	orná půda, liniové společenstva podél bývalé železniční trati	ruderalizace	založení biocentra, cílová společenstva luční
LC51	Na rajtovce	biocentrum	lokální	funkční	les na nízkém hřebetu obklopený mokřinami, rákosem a ostřicemi, na části louka	v blízkosti chatové osady	udržet ráz lokality
LC52	Louka a les nad mlýnem	biocentrum	lokální	funkční	vlhké až mokré louky podél Loděnice, potoční olše, ochranný les ve svahu nad potokem, výchozy skal, porosty zakrslych doubrav	-	respektovat ochrannou funkci lesa
LC53	Chrbiny	biocentrum	lokální	funkční	louka v údolí vodního toku Loděnice s břehovými porosty	v blízkosti chatové osady	udržet ráz lokality

## f) **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavního využití ), přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní ( řešené ) území obce Ptice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

## **1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Celé území obce Ptice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

### **PLOCHY URBANIZOVANÉ**

- BI** PLOCHY BYDLENÍ  
bydlení čisté v rodinných domech
- SV** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
venkovské - bydlení a obslužná zařízení
- SR** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
bydlení a pobytová rekreace
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
veřejná infrastruktura, sportovní zařízení
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
tělovýchovná a sportovní zařízení
- RS** PLOCHY REKREACE  
sportovně relaxační zařízení
- RI** PLOCHY REKREACE  
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ** PLOCHY REKREACE  
zahrádkářské osady
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  
technická zařízení
- VL** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
lehká průmyslová výroba, technická zařízení
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
silniční
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ  
zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady
- ZO** PLOCHY ZELENĚ  
zeleň ochranná a izolační

## **PLOCHY NEURBANIZOVANÉ**

- NL** PLOCHY LESNÍ  
pozemky určené k plnění funkce lesa
- NZt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
trvalý travní porost
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
orná půda
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
vodní toky a vodní nádrže

## **2. USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

Pro plochy urbanizované jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání, pro plochy v krajině v nezastavěném území jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití.

Obsah podmínek pro využití ploch a podmínek prostorového uspořádání :

### **(1) Využití ploch**

Obsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch.

### **(2) Prostorové uspořádání**

Obsahuje stanovení podmínek prostorového uspořádání u ploch urbanizovaných, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití ).

V urbanizovaném území v zastavěném území a na zastavitelných plochách platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce ; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání - podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“.

Na plochách v krajině v nezastavěném území je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

Pro jednotlivé plochy se stanovují podmínky :

### 3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

Urbanizované plochy zahrnují zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy související s osídlením, které jsou situovány v zastavěném území i nezastavěném území ( např. plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství ).

#### PLOCHY BYDLENÍ

**BI** bydlení čisté v rodinných domech

##### (1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení v rodinných domech.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. Přípustné jsou činnosti s bydlením související, chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.

Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu ( například ve vazbě na bydlení ), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb ( např. zámečnické dílny, truhlárny, opravy automobilů, karosárny, apod. ).

c) Podmíněně přípustné využití ploch :

U staveb rodinných domů na zastavitelné ploše Z05 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice II/101.

##### (2) Prostorové uspořádání

a) Na plochách se připouští izolované ( solitérní ) rodinné domy. Zástavba řadovými domy nebo bytovými domy je nepřipustná.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>, ( s výjimkou stávající parcelace a ploch, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem nabytí účinnosti ÚP a zanesena do katastru nemovitostí ).

Pro ostatní nebytové stavby, situované mimo pozemky rodinných domů se stanovuje maximální zastavěná plocha pozemku rovněž na 30 % celkové plochy pozemku.

c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,5 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

d) V každém rodinném domě, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**SV** venkovské - bydlení a obslužná zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení a obslužných komerčních zařízení.

#### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je určeno pro bydlení a pro činnosti s bydlením související.

Využití ploch je přípustné pro umístění obslužných komerčních staveb a zařízení místního významu ( prodej, služby, apod. ) a rovněž pro umístění staveb a zařízení určených pro kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, apod..

Využití ploch je přípustné také pro podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu. Využití ploch je přípustné rovněž pro podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství, drobné zemědělské výroby a zemědělských farem s chovem a ustájením zvířat s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku.

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

#### **b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné je využití ploch zejména pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání nákladní dopravy ( včetně parkování a odstavování ), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště.

#### **c) Podmíněně přípustné využití ploch :**

U staveb na zastavitelné ploše Z10 a Z11 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice II/101.

### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Změny stávajících staveb ( např. přístavby, nástavby a stavební úpravy ) a nové stavby v prolukách stávající zástavby jsou přípustné. Na volných plochách se připouští izolované rodinné domy i kompaktní řadová zástavba rodinných domů, zejména v uličním prostoru. Výstavba nových bytových domů je nepřipustná.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 50 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>, ( s výjimkou stávající parcelace u změn staveb a s výjimkou, kde byla parcelace pro nové rodinné domy již v minulosti provedena a zanesena do katastrální mapy ).

Pro ostatní nebytové stavby, situované mimo pozemky rodinných domů se stanovuje maximální zastavěná plocha pozemku rovněž na 50 % celkové plochy pozemku.

c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

d) V každém rodinném domě, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.



## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**SR** bydlení a pobytová rekreace

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení a rodinné rekreace.

#### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a pro činnosti s bydlením související, pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.

Území, zahrnující zejména pozemky se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci, je přípustné využívat pro rodinnou rekreaci.

V území je přípustné umísťovat také stavby a zařízení, které souvisí s bydlením a rekreací ( například umístění dětských hřišť, drobných hřišť pro neorganizovaný rekreační sport, umístění zařízení pro volný čas a zábavu, apod. ).

Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu ( například ve vazbě na bydlení ), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

#### **b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení a rekreace, které nejsou slučitelné s bydlením a rekreací, které mohou mít negativní vliv na bydlení a nerušenou rekreaci obyvatel ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb ( např. zámečnické dílny, truhlárny, opravný automobilů, karosárny, apod. ).

#### **c) Podmíněně přípustné využití ploch :**

Změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy, tj. změny na stavby určené pro bydlení, jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 400 m<sup>2</sup> a za předpokladu, že k těmto pozemkům je zajištěn přístup po vyhovující obslužné komunikaci a zajištěno napojení na kapacitně vyhovující inženýrské sítě.

### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Na plochách se připouští izolované ( solitérní ) rodinné domy. Zástavba řadovými domy nebo bytovými domy je nepřípustná.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>, ( s výjimkou stávající parcelace u změn staveb a s výjimkou, kde byla parcelace pro nové rodinné domy již v minulosti provedena a zanesena do katastrální mapy ).

Pro ostatní nebytové stavby, situované mimo pozemky rodinných domů se stanovuje maximální zastavěná plocha pozemku rovněž na 30 % celkové plochy pozemku.

- c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,5 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.
- d) V každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

**OV** veřejná infrastruktura, sportovní zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení.

#### a) Přípustné využití ploch :

Na plochách je přípustná výstavba účelových staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury a zařízení s nezbytným zázemím.

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu ( obecní, státní ), pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva. Jako doplňkové, maximálně na 1/3 celkové plochy, je přípustné využití ploch pro komerční vybavení ( obchod, služby, ubytování, stravování, apod.) a bydlení ve služebních bytech.

Území je přípustné využít také pro umístění rekreačních zařízení místního významu, dětských hřišť a hřišť pro neorganizovaný sport, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a umístění veřejných prostranství a další související veřejné infrastruktury.

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

#### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činností, které mohou mít negativní vliv na okolní obydlenu zástavbu a rekreační zařízení ( hluk, apod. ).

Na plochách není přípustné umístění rodinných domů, bytových domů ( bydlení je přípustné pouze ve služebních bytech ) a staveb pro rodinnou rekreaci.

### **(2) Prostorové uspořádání**

#### a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku.

Minimální plocha pozemku se v tomto případě nestanovuje.

#### b) Výšková hladina zástavby se stanovuje na 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě, s výjimkou specifických staveb ( např. sakrální stavby ) a specifických zařízení ( např. zařízení na sušení požárních hadic ).

Nové stavby případných sportovních zařízení (zejména halové stavby) budou přízemní s přípustným využitelným podkrovím.

- c) Parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení musí být řešeno na vlastním pozemku.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OS** tělovýchovná a sportovní zařízení

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro umístění tělovýchovných, sportovních a rekreačních zařízení.

- a) Přípustné využití ploch :

Na plochách je přípustná výstavba účelových sportovních a rekreačních staveb a zařízení s nezbytným zázemím.

Území je určeno pro využití na tělovýchovu a sport, t.j. otevřená sportovní zařízení (sportovní hřiště) včetně zázemí (šatny, toalety, apod.), krytá sportovní zařízení (tělocvičny, kuželny, apod.).

Území je přípustné využít pro umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a aktivity ze sféry cestovního ruchu.

Využití všech ploch je přípustné také pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, rekreačních luk a další související veřejné infrastruktury.

V území je přípustné umísťovat pojezdne obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní veřejnou zeleň.

- b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní obydlenou zástavbu a rekreační zařízení (hluk, apod.).

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné se sportovními a rekreačními aktivitami.

- c) Podmíněně přípustné využití ploch :

Na zastavitelných plochách Z19 a Z30 musí být prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu tělovýchovných a sportovních zařízení.

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Minimální podíl zeleně na pozemku je 30 %.  
Minimální plocha pozemku se v tomto případě nestanovuje.
- b) Výšková hladina zástavby se stanovuje na 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Nové stavby sportovních zařízení (zejména halové stavby) budou přízemní s přípustným využitelným podkrovím.
- c) U sportovních zařízení musí být řešeno parkování automobilů pro návštěvníky.

## **PLOCHY REKREACE**

**RS** sportovně relaxační zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro umístění sportovně relaxačních zařízení, farem s chovem koní.

#### a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění sportovně relaxačních zařízení a pro umístění s rekreací souvisejících staveb a zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu.

Využití ploch je přípustné zejména pro umístění farem s chovem koní a pro umístění zázemí chovu koní. V území je přípustné umístit stavby a zařízení pro chov koní a zařízení určená pro jízdu na koních ( jezdecké areály, jízdárny, kolbiště, apod. ).

Jako doplňkové, pouze ve vazbě na hlavní využití a maximálně na 1/4 celkové užitné plochy staveb, je v území přípustné umístit zařízení pro vzdělávání a služební byty.

Využití ploch je přípustné také pro umístění sportovních a sportovně rekreačních staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací ( např. koupališť, drobných sportovních hřišť, veřejných prostranství, rekreačních luk, apod. ).

V území je přípustné umístit pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, hipostezky, umístit zeleň a technickou infrastrukturu.

#### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu ( odpadky, likvidace odpadních vod, nebezpečí vzniku požáru, apod. ).

Na plochách je nepřípustné umístění staveb určených pro bydlení ( vyjma bydlení ve služebních bytech ) staveb pro rodinnou rekreaci ( rekreačních chat ), staveb hromadné rekreace a hromadných ubytovacích zařízení ( např. hotelů ).

#### c) Podmíněně přípustné využití ploch :

Na plochách situovaných v záplavovém území mohou být stavby realizovány výjimečně, následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření. Na těchto plochách není přípustné umístit žádné stavby pro bydlení, včetně služebních bytů.

### **(2) Prostorové uspořádání**

#### a) Minimální podíl zeleně na pozemku je 30 %.

Minimální plocha pozemku se v tomto případě nestanovuje.

#### b) Výšková hladina zástavby se stanovuje na 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

## **PLOCHY REKREACE**

**RI** plochy staveb pro rodinnou rekreaci

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro hlavní využití s funkcí rodinné rekreace.

#### a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pouze pro individuální rodinnou rekreaci a využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí.

- b) Nepřípustné využití ploch :

V území je nepřípustné jakékoliv jiné využití než využití individuální rekreaci.

V území je nepřípustné využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Připouští se pouze solitérní stavby pro rodinnou rekreaci.
- b) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku, včetně všech zpevněných ploch ( komunikace, bazény, apod. ).  
Na jednom pozemku určeném pro rodinnou rekreaci lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci, stávající pozemky nelze dále dělit. Zastavěná plocha jedné stavby pro rodinnou rekreaci bude vždy maximálně 64 m<sup>2</sup>.
- c) Při změnách staveb nesmí být podstatně zvyšována výška a hmota staveb ( např. nástavby pater, nové obytné místnosti, přestavby staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy k trvalému bydlení, apod. ), přípustné jsou menší stavební úpravy ( např. přístavba sociálních zařízení ).

## **PLOCHY REKREACE**

### **RZ zahrádkářské osady**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro hlavní využití s funkcí rekreace na zahrádkách.

- a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pouze pro rekreaci a využití pro činnosti, které s rekreačními pěstitelskými aktivitami na zahrádkách přímo souvisí. Plochy jsou spojeny zejména s převažující funkcí pěstitelské činnosti.

V území je přípustné umístit pojízdné komunikace ( např. vjezdy na pozemky ), zřizovat pěší a cyklistické komunikace a umísťovat technickou infrastrukturu.

- b) Nepřípustné využití ploch :

V území je nepřípustné jakékoliv jiné využití než využití pro rekreaci na zahrádkách. V území je nepřípustná výstavba staveb pro bydlení a individuální rodinnou rekreaci.

V území je nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Na plochách je přípustné umísťování zahradních staveb ( fóliovníky, skleníky, apod.) a staveb souvisejících s funkcí území ( např. zahradní domky, altány, venkovní krby, kolny na uskladnění zahradnického náčiní, apod. ). Stavby budou přízemní s max. výškou 5 m nad průměrnou niveletou terénu, o půdorysné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>.
- b) Při změnách staveb nesmí být podstatně zvyšována výška ( např. nástavby pater ) a hmota staveb ( nové obytné místnosti, přestavby k trvalému bydlení, apod. ), přípustné jsou drobné stavební úpravy ( např. dostavba sociálních zařízení ).

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TI** technická zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro technickou infrastrukturu a jiná technická zařízení.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné je využití ploch pro specifická zařízení ( ČOV - čistírna odpadních vod ).

Přípustné je využití ploch pro umístění sběrného dvora pro vybrané druhy odpadu, třídírnu komunálního odpadu a překladiště skládky odpadů.

### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Na území jsou přípustné účelové zejména přízemní stavby technické infrastruktury a jiných technických zařízení ( např. zázemí sběrného dvora ).

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VL** lehká průmyslová výroba, technická zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s dominantní funkcí lehké výroby a technických zařízení.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a skladování. Přípustné jsou a výrobní a dílenské provozy.

V území je přípustné umísťovat sídla firem, kancelářské a správní budovy.

Přípustné je také umístění výroby zemědělské a jeho zázemí, k chovu a ustájení zvířat ( např. koní, skotu, ovcí, koz, apod. ), pro zázemí chovu ( sklady krmiv, apod. ) a pro zázemí zemědělské činnosti ( sklady, kolny, dílny ) a pro prodej produktů.

V území je přípustné umísťovat technická zařízení, sběrné dvory pro vybrané druhy odpadu ( např. objemný odpad, odpad ze zeleně - bioodpad, dřevo, stavební odpad, kovový odpad, papír, sklo, plasty, nápojové kartony, nebezpečné odpady a vyřazené elektrospotřebiče v rámci zpětného odběru výrobků, apod.), třídírny komunálního odpadu a překladiště skládky odpadů. V území je přípustné umísťovat rovněž deponie přírodních a inertních materiálů ( např. zemina, štěrk, kamení, apod. ).

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci, které nejsou slučitelné s bydlením v okolí sídleh a které mohou mít negativní vliv na obyvatele ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné je využití pro jakoukoliv výrobu těžkého průmyslu, zejména průmyslu chemického, hutního, strojírenského, energetického. Nepřípustné je využití pro spalovny odpadu, drtičky betonu, obalovny asfaltových směsí, apod.. Nepřípustná je manipulace, užívání a skladování nebezpečných látek a chemických přípravků.

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 80 % celkové plochy pozemku.  
Minimální plocha pozemku se v tomto případě nestanovuje.
- b) Výšková hladina zástavby se stanovuje na 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Případné halové stavby budou pouze přízemní.
- c) Odstavování a parkování zemědělské techniky a ostatních vozidel a musí být zajištěno v rámci vlastního areálu.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS silniční**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro pozemní komunikace a umístění dopravních staveb.

- a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro pozemní komunikace, zařízení pozemních komunikací a umístění dopravních staveb. Vymezené plochy dopravní infrastruktury zahrnují plochy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně.

Využití ploch je přípustné také pro umístění dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.

U všech stávajících silnic na území obce je přípustné odstraňování dopravních závad a realizace rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby.

V území je přípustné provádět terénní úpravy, umísťovat protihlukové clony, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV komunikace, veřejné prostory**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro veřejná prostranství.

- a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění veřejných prostranství, což jsou prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství jsou určena zejména pro umístění návsí, obslužných pojízdných komunikací a pěších a cyklistických komunikací.

Na plochách veřejných prostranství je přípustné umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství.

V území je přípustné umístění parkové zeleně, terénních úprav a doprovodné zeleně komunikací. V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **ZV zeleň na veřejných prostranstvích**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro veřejná prostranství.

##### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je přípustné využívat pro veřejná prostranství s hlavní funkcí zeleně. Veřejná prostranství jsou prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou vymezeny zejména pro umístění udržované parkové zeleně.

Na plochách zeleně na veřejných prostranstvích je přípustné umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch zeleně na veřejných prostranstvích.

Na vymezených plochách je využití ploch přípustné také pro umístění účelových staveb a zařízení občanského vybavení ( např. drobných hřišť pro neorganizovaný sport, dopravních hřišť, sociální zařízení, drobný prodej, apod. ) a ostatních staveb a zařízení pro odpočinek, rekreaci, volný čas a zábavu.

V území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu pouze způsobem, který neznemožní hlavní funkci ploch veřejné zeleně.

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Úprava parteru ploch zeleně na veřejných prostranstvích musí být zpracována jako celek, parková zeleň a související pěší komunikace budou zakládány společně.
- b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku.



## **PLOCHY ZELENĚ**

**ZS** zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro zeleň soukromou a vyhrazenou - sady a zahrady

a) Přípustné využití ploch :

Plochy v zastavěném území a na zastavitelných plochách plní funkci sídelní zeleně. Jsou určeny pro umístění sadů a zahrad s převažující funkcí pěstitelské činnosti a zemědělství nebo zahrad okrasných. Plochy ZS mohou plnit funkci rekreace, spojené převážně s drobnou pěstitelskou činností.

V území je přípustné umístit rovněž okrasné zahrady, parky a vodní plochy.

V území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Na plochách není přípustné umístění staveb pro rodinnou rekreaci a obytných staveb.

### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Na plochách ZS je zákaz umísťování staveb s výjimkou vybraných účelových staveb souvisejících s obsluhou těchto území a účelových staveb pro zemědělství.

b) Na plochách ZS je přípustné umísťování drobných zahradních staveb ( fóliovníky, skleníky, apod.) a jiných drobných staveb ( např. altány, venkovní krby, kolny na uskladnění zahradnického náčiní, apod. ). Stavby budou přízemní s maximální výškou 4 m nad průměrnou niveletou terénu, o půdorysné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY ZELENĚ**

**ZO** zeleň ochranná a izolační

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro sídelní zeleň v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění ochranné a izolační zeleně.

Na plochách ZO je přípustné umísťování staveb pouze výjimečně, a to pouze staveb drobných ( drobná architektura, pomníky, kapličky, apod. ).

V území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné využití ploch je zejména pro umístění jakékoliv chráněné zástavby, rekreace a pro umístění sadů a zahrad.

## 4. PODMÍNKY VYUŽITÍ NEURBANIZOVANÝCH PLOCH

Neurbanizované plochy zahrnují plochy v nezastavěném území ve volné krajině a další plochy s přírodními a krajinnými prvky, které jsou situovány nejen v nezastavěném území, ale také v zastavěném území ( plochy vodní a vodohospodářské ).

### PLOCHY LESNÍ

**NL** pozemky určené k plnění funkce lesa

#### (1) Využití ploch

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) lesa.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro lesní produkci, lesy a nová zalesnění, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

b) Nepřípustné využití ploch :

V místech, kde jsou vymezeny prvky ÚSES ( biocentra a biokoridory ) není přípustné umísťování pevných oplocení se základy.

Veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i na všech plochách stabilizovaných v zastavěném území.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**NZt** trvalý travní porost

**NZo** orná půda

#### (1) Využití ploch

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) zemědělského.

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch jako výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a využití jako jedné z hlavních složek životního prostředí.

Plochy zemědělské jsou vymezeny převážně na pozemcích zemědělského půdního fondu ( dále ZPF ), tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Na plochách zemědělských lze povolovat změnu kultury zemědělské půdy pouze z nižší ekologické stability na vyšší ekologickou stabilitu zemědělské půdy a změnu kultury s nižší protierozní schopností za vyšší. Změna využití NZt ( trvalý travní porost ) na NZo ( orná půda ) se nepřipouští.

Plochy NZo ( orná půda ) zahrnují :

- ornou půdu se stupněm ekologické stability ( dále rovněž SES ) **1**.
- trávníky a víceleté pícniny na orné půdě se stupněm ekologické stability **2**.

Plochy NZt ( trvalý travní porost ) zahrnují :

- přirozené louky se stupněm ekologické stability **4** s přirozeně rostoucími druhy, chráněnými, či významnými rostlinami, nehnojené, bez radikální změny vodního režimu, nevyužívané nebo zanedbané, ale plnící jiné funkce,
- polokulturní a kulturní louky a pastviny se stupněm ekologické stability **3** a **2**, tj. louky s významným podílem přirozeně rostoucích druhů ( SES **3** ) a rovněž intenzivní louky a pastviny s velkovýrobním využitím ( SES **2** ).

b) Nepřípustné využití ploch :

V území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ).

V území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

**NS** přírodní, vodní, zemědělské, lesní

### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) volné přírody.

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch s hlavní funkcí volné přírody a krajiny. Plochy zahrnují smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní.

V území je přípustné umístit pěší komunikace, cyklistické stezky a hipostezky.

Na plochách smíšených nezastavěného území je přípustné mimo jiné vymezovat a zakládat prvky ÚSES ( územního systému ekologické stability ). V území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

Přípustné terénní úpravy.

b) Nepřípustné využití ploch :

V území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**VV** vodní toky a vodní nádrže

### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) pro vodní toky a vodní nádrže. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny nejen ve volné krajině v nezastavěném území, ale také v území zastavěném.

a) Přípustné využití ploch :

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné využití ploch je pro umístění pozemních staveb, zejména pak staveb pro rodinnou rekreaci a zařízení pro hromadnou rekreaci ( např. spojených s ubytováním, stravováním dalšími a komerčními službami ).

V území je zákaz umístování staveb, s výjimkou staveb souvisejících s obsluhou a funkcí těchto území ( např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod. ).

## g) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

**vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V Územním plánu Ptice se vymezují koridory územních rezerv se stanovením možného budoucího jejich využití, včetně podmínek pro jeho prověření. Koridory územních rezerv jsou vymezeny na výkresech :

**A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( územní rezervy jsou vyznačeny plnou čarou po obvodu plochy územní rezervy )

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( územní rezervy jsou vyznačeny plnou čarou po obvodu v barvě způsobu využití )

V ÚP Ptice je severně od zastavěného území obce vymezen koridor územní rezervy dopravy R01 pro umístění přeložky silnice II/101, tj. tzv. aglomeračního silničního okruhu Prahy v úseku (D5) Rudná - Unhošť.

Pro variantní umístění přeložky silnice II/101 je v Územním plánu Ptice vymezen severovýchodně od zastavěného území koridor územní rezervy dopravy R02.

V koridorech územních rezerv dopravy R01 a R02 nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení ( např. významné stavby technické infrastruktury, apod. ), které by umístění dopravní infrastrukturu znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

### **Podmínky pro prověření budoucího využití územní rezervy**

Budoucí využití koridorů územních rezerv dopravy R01 a R02 bude prověřeno z hlediska komfortu využití krajiny jako obytného prostoru. Součástí prověření bude možnost umístění protihlukových opatření a možnost realizace výsadeb polyfunkční zeleně, mj. s izolační a protihlukovou funkcí.

Budoucí využití koridorů územních rezerv dopravy R01 a R02 pro umístění přeložky silnice II/101 bude prověřeno z hlediska fragmentace krajiny.

Budoucí využití koridorů územních rezerv dopravy R01 a R02 pro umístění přeložky silnice II/101 musí být prověřeno v koordinaci se sousedními obcemi v širších vztazích v území. Návaznost dopravní infrastruktury na území sousedních obcí musí být zajištěna.

Budoucí využití koridorů územních rezerv dopravy R01 a R02 pro umístění přeložky silnice II/101 bude prověřeno z hlediska hluku z dopravy. Zpracována musí být hluková studie s vyhodnocením hluku z provozu uvažované přeložky na stávající obytnou zástavbu a na vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení.

**h) VYMEZENÍ PLOCH, 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**

V ÚP Ptice se vymezují zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ( dále ÚS ), stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie jsou graficky vyznačeny na výkresu :

**A VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ( v měřítku 1 : 5 000 ).**  
( požadavek na prověření změn využití územní studií vyznačen šrafováním )

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie :

- **Z01 a Z10** ( severní část )
  - zastavitelná plocha Z01, situovaná na jihovýchodním okraji sídla Ptice a určená pro BI - „Plochy Bydlení - bydlení čisté v rodinných domech“,
  - severní část zastavitelné plochy Z10 na jihovýchodním okraji sídla Ptice určené pro SV - „Plochy smíšené obytné - venkovské bydlení a obslužná zařízení“.

**Stanovení podmínek pro pořízení územní studie :**

Celá zastavitelná plocha Z01 a vymezená severní část zastavitelné plochy Z10 musí být řešena současně v rámci jedné územní studie. Novou výstavbu je nutné v územní studii řešit komplexně. Hlavním cílem stanovených regulačních zásad musí být v územní studii harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu sídla. V územní studii je potřeba vyřešit zejména parcelaci tak, aby byla celá plocha optimálně využita a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků zajištěna. V rámci územní studie musí být řešeno umístění ploch veřejných prostranství pro umístění veřejné zeleně ( do těchto ploch veřejných prostranství nebudou započteny plochy komunikací ).

V územní studii musí být vyřešeno dopravní napojení celé lokality ( plochy Z01 ) na páteřní komunikaci obce ( silnici II/101 ) a dopravní propojení od napojení na II/101 až ke stávající komunikaci ( ulice „Úvoz“ ) vedoucí podél jihovýchodní hranice plochy Z01.

**Stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti :**

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti stanovuje na 60 měsíců ode dne vydání Územního plánu Ptice.

## i) **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

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

V Územním plánu Ptice se vymezují :

### ▪ **Veřejně prospěšné stavby**

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

### ▪ **Veřejně prospěšná opatření**

Opatření nestavební povahy sloužící ke založení prvků územního systému ekologické stability - ÚSES.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není Územním plánu Ptice obsaženo.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

## **C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ** ( v měřítku 1 : 5 000 ).

## **1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - VPS**

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **VVT1 Čistírna odpadních vod - ČOV**

- plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod

## **2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - VPO**

### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES**

#### **Založení prvků ÚSES s návrhem změn v krajině**

##### **VVU1 Biokoridor lokální**

založení prvku ÚSES - LK 42 - část

##### **VVU2 Biocentrum lokální**

založení prvku ÚSES - LC 48

##### **VVU3 Biokoridor lokální**

založení prvku ÚSES - LK 34 - část

##### **VVU4 Biokoridor lokální**

založení prvku ÚSES - LK 33

##### **VVU5 Biocentrum lokální**

založení prvku ÚSES - LC 47

##### **VVU6 Biokoridor lokální**

založení prvku ÚSES - LK 32 - východní část

- VVU7 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 32 - střední část
- VVU8 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 32 - západní část
- VVU9 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 40

#### **Založení prvků systému ÚSES beze změn v krajině**

- NK54 Biokoridor nadregionální**  
založení prvku nadregionálního ÚSES
- RC 1474 Biocentrum regionální - RC**  
založení prvku regionálního ÚSES
- U01 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 36
- U02 Biocentrum lokální**  
založení prvku ÚSES - LC 51
- U03 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 37
- U04 Biocentrum lokální**  
založení prvku ÚSES - LC 52
- U05 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 38
- U06 Biocentrum lokální**  
založení prvku ÚSES - LC 53
- U07 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 39

#### **j) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ** Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán Ptice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **k) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

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

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Ptice stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## **l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

### **údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

#### **ÚZEMNÍ PLÁN PTICE**

##### **Textová část**

Územního plánu Ptice obsahuje ..... **48 listů**  
včetně titulní strany a obsahu

##### **Grafická část**

Územního plánu Ptice obsahuje ..... **3 výkresy ( A , B , C )**

**A** Výkres základního členění území 1 : 5 000

**B** Hlavní výkres 1 : 5 000

**C** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000



## **Poučení:**

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

.....  
místostarosta obce

.....  
starosta obce