

# ÚZEMNÍ PLÁN VESCE v úplném znění po Změně č.1

Objednatel:  
Obec Vesce

Pořizovatel:  
Úřad územního plánování  
MěÚ Soběslav – odbor výstavby a regionálního rozvoje

Schvalující orgán:  
Zastupitelstvo obce Vesce

Projektant:

atelier KA 21

Zpracovatelský tým :

Autoři koncepce: Ing. arch. Alena Kalinová  
Ing. arch. Jan Kolář

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Alena Kalinová  
Projektant, grafické zpracování: Ing. arch. Jan Kolář

Listopad 2023

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI :

### Správní orgán :

Zastupitelstvo obce Vesce

Datum nabytí účinnosti :

### Pořizovatel :

Úřad územního plánování  
Městský úřad Soběslav  
Odbor výstavby a regionálního rozvoje

Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Ing. arch. Dagmar Buzu

Funkce : ved. Oddělení územního plánování a pam. péče MěÚ Soběslav

Podpis :

## O B S A H

seznam použitých zkratek	str.	7
<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	<b>str.</b>	<b>9</b>
<b>2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>str.</b>	<b>9</b>
2.1 Koncepce rozvoje území obce	str.	9
2.2 Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území	str.	10
2.2.1 Hodnoty přírodní	str.	10
2.2.2 Hodnoty kulturní	str.	11
2.2.3 Hodnoty civilizační	str.	13
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>str.</b>	<b>13</b>
3.1 Koncepce rozvoje sídel	str.	13
3.1.1 Vesce	str.	13
3.1.2 Čeraz	str.	16
3.1.3 Mokrá	str.	18
3.2 Tabulkový přehled rozvojových ploch	str.	19
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>str.</b>	<b>25</b>
4.1 Dopravní infrastruktura	str.	25
4.1.1 Železniční doprava	str.	25
4.1.2 Silniční doprava	str.	25
4.1.3 Pěší doprava	str.	26
4.1.4 Cyklistická doprava	str.	27
4.1.5 Letecká doprava	str.	27
4.2 Technická infrastruktura	str.	28
4.2.1 Vodovod a kanalizace	str.	28
4.2.2 Elektrická energie	str.	29
4.2.3 Zásobování plynem a teplem	str.	29
4.2.4 Nakládání s odpady	str.	29
4.3 Občanské vybavení	str.	29
4.4 Veřejná prostranství	str.	29
4.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany	str.	30
4.5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní	str.	30
4.5.2 Zóny havarijního plánování	str.	30
4.5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události	str.	30
4.5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování	str.	31
4.5.5 Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci	str.	31
4.5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek		

	mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce	str.	31
4.5.7	Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události	str.	31
4.5.8	Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území	str.	31
4.5.9	Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií	str.	31
4.5.10	Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení	str.	32
<b>5.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů</b>	<b>str.</b>	<b>32</b>
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	str.	32
5.2	Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES	str.	32
5.2.1	Biocentra	str.	32
5.2.2	Biokoridory	str.	33
5.2.3	Interakční prvky	str.	34
5.3	Prostupnost krajiny	str.	34
5.4	Protierozní opatření	str.	34
5.5	Opatření proti povodním	str.	35
5.6	Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	str.	35
5.7	Koncepce rekreačního využívání krajiny	str.	35
5.8	Plochy pro dobývání nerostů	str.	35
<b>6.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek krajinného rázu (regulativy)</b>	<b>str.</b>	<b>36</b>
6.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	str.	36
6.1.1	Plochy bydlení venkovského charakteru	str.	36
6.1.2	Plochy smíšené obytné venkovské	str.	37
6.1.3	Plochy smíšené obytné venkovské s ochr. režimem	str.	39
6.1.4	Plochy rekreace individuální	str.	40
6.1.5	Plochy veřejných prostranství	str.	41
6.1.6	Plochy občanského vybavení	str.	42
6.1.7	Plochy občanského vybavení – sport	str.	43
6.1.8	Plochy smíšené výrobní	str.	44

6.1.9	Plochy sídelní zeleň – zeleň soukromá, vyhrazená	str.	45
6.1.10	Plochy sídelní zeleň – zeleň veřejná	str.	46
6.1.11	Plochy doprav. infrastruktury – silnice II.a III.tř.	str.	47
6.1.12	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové veřejné komunikace	str.	48
6.1.13	Plochy technické infrastruktury – plochy zařízení kanalizační sítě	str.	48
6.2	Plochy přírody a krajiny	str.	49
6.2.1	Plochy vodní a vodohospodářské	str.	49
6.2.2	Plochy zemědělské – orná půda	str.	50
6.2.3	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	str.	51
6.2.4	Plochy lesní – plochy určené k plnění funkce lesa	str.	51
6.2.5	Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	str.	52
6.2.6	Plochy smíšené nezastavěného území– mokřady	str.	53
6.2.8	Plochy biokoridorů, biocenter a interakčních prvků	str.	53
6.3	Výstupní limity	str.	56
<b>7.</b>	<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>	<b>str.</b>	<b>57</b>
7.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb	str.	57
7.1.1	Dopravní a technická infrastruktura	str.	57
7.1.2	Stavby technické infrastruktury	str.	57
7.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření	str.	58
7.3	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	str.	58
7.4	Vymezení ploch pro asanaci	str.	58
<b>8.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>str.</b>	<b>58</b>
8.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb	str.	58
8.1.1	Veřejná prostranství	str.	58
8.1.2	Dopravní a technická infrastruktura	str.	59
8.1.3	Technická infrastruktura	str.	59
8.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření	str.	60
8.2.1	Opatření pro založení prvku ÚSES	str.	60
<b>9.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>	<b>str.</b>	<b>61</b>
<b>10.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn</b>		

jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	str. 61
11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	str. 61
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. 62
13. Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 62

## Seznam použitých zkratk:

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BM	bydlení městského charakteru stávající (textový regulativ)
BV/N	bydlení venkovské stávající/navržené (textový regulativ)
CO	civilní ochrana
ČOV	čistírna odpadních vod
DSII	plochy silnice II. třídy stávající (textový regulativ)
DSIII	plochy silnice III. třídy stávající (textový regulativ)
DSm/DSm-N	plochy místní komunikace stávající/navržené (textový regulativ)
DSÚ	plochy účelové veřejné komunikace stávající (textový regulativ)
EO	ekvivalentní obyvatel
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální území
LBC, LBK	lokální biocentrum, lokální biokoridor
MěÚ	městský úřad
MU	mimořádná událost
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NKP	nemovitá kulturní památka
NL	plochy lesní stávající (textový regulativ)
NP	nadzemní podlaží
NSk/NSk-N	plochy krajinné zeleně stávající/navržené (textový regulativ)
NSm	plochy mokřad stávající (textový regulativ)
NSr	plochy rekreační zeleně stávající (textový regulativ)
NZo	plochy orné půdy stávající (textový regulativ)
NZt/NZt-N	plochy trvalých travních porostů stávající/navržené (textový regulativ)
OP	ochranné pásmo
OÚ	obecní úřad
OV	plochy občanského vybavení stávající (textový regulativ)
PK	pozemkový katastr
PR + R	průzkumy a rozbory
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PV/PV-N	plochy veřejných prostranství stávající/navržené (textový regulativ)
Pp	veřejně prospěšná stavba – veřejná prostranství
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
Ri	plochy individuální rekreace stávající (textový regulativ)
ŘÚ	řešené území
SVo/SVo-N	plochy smíšené venkovské obytné s ochranným režimem stávající/navržené (textový regulativ)
TTP	trvalé travní porosty
TS	trafostanice
ÚP	územní plán
ÚPČ	územně plánovací činnost
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability

ÚTP	územně technické podklady
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VPd	veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura
VPdt	veřejně prospěšná stavba – dopravní a technická infrastruktura
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPt, Vt	veřejně prospěšná stavba – technická infrastruktura
VPu	veřejně prospěšné opatření k založení prvku ÚSES
VS/VS-N	plochy smíšené výrobní stávající/navržené (textový regulativ)
VÚC	velký územní celek
W	plochy vodní stávající (textový regulativ)
ZP	zastavitelné plochy
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZS/ZS-N	plochy zeleně soukromé, vyhrazené stávající/navržené (textový regulativ)
ZV/ZV-N	plochy zeleně veřejné stávající/navržené (textový regulativ)
ŽP	životní prostředí



# **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 10.8.2022.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. V části návrhu je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1, N2).

V rámci změny č.1 ÚP Vesce bylo zastavěné území aktualizováno průzkumem v území a zakresleno na podkladu aktuální katastrální mapy. Do zastavěného území byly zahrnuty nově zastavěné či jinak v rámci regulativů využitě pozemky a plochy či jejich části, přiléhající k zastavěnému území (části pův. ploch Z.VES.3, Z.VES.4, Z.VES.12, Z.VES.14, Z.MOK.1, Z.ČER.7).

## **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **2.1 Koncepce rozvoje území obce**

Cílem ÚP je stanovení koncepce rozvoje obce, která vychází z historického vývoje osídlení, současného stavu a výhledových trendů postupného zastavování území. Účelem je vytipování hranic zastavění ploch se zřetelem na stanovení maximálně únosných hranic zástavby s optimální zátěží krajiny všemi pro život obce důležitými funkcemi. Plošné rozšíření je navrženo s dostatečnou rezervou, při současném zohlednění prostorové oddělitelnosti sídel s cílem zabránění jejich „srůstání“.

ÚP rozvíjí převažující rezidenční charakter sídel návrhem zastavitelných ploch venkovského bydlení (BV, BVo), vč. pro venkov tradiční smíšené funkce (SV, SVo). Problematická plocha původní kolektivní zemědělské výroby v centrální části sídla Vesce je definována jako plocha přestavby na plochu smíšenou obytnou (SV), s rozšířenou škálou nebytových funkcí, vč. výrobních činností, za podmínky zachování kvality životního prostředí. Tyto smíšené obytné a výrobní plochy, společně s plochami občanského vybavení, vytvářejí v území potenciál pro rozvoj podnikatelské činnosti a tím zlepšují podmínky pro vznik vlastních ekonomických zdrojů a pracovních příležitostí.

Smíšená výrobní plocha je potvrzena mimo obytné zóny v ploše pův. areálu zemědělské výroby na severním okraji místní části Čeraz, v místě s relativně bezkolizní možností dopravní obsluhy.

Jako smíšené obytné plochy je definováno území s tradiční zástavbou venkovských usedlostí, kde je souběh obytné a další, zpravidla výrobně zemědělské či výrobní funkce přirozeně zakotven. Dále jsou to i lokality novodobé zástavby, které pro případný rozvoj koexistujících funkcí mají dobré předpoklady. Těmi jsou dostatečné plošné parametry, nižší hustota zástavby, dobrá dopravní dostupnost, vhodná poloha z pohledu eliminace případných podlimitních negativních vlivů. Smíšené obytné plochy nejsou navrhovány v lokalitách s větší hustotou rodinných domů. Jsou zpravidla situovány v ucelených blocích, často v poloze jakéhosi prostorového filtru mezi čistým bydlením a dopravní zátěží. Toto uspořádání ploch vytváří předpoklady pro udržení kvality životního prostředí sídel.

Podmínkou pro rozvoj všech funkcí zastavěných území je také postupné naplňování koncepce technické infrastruktury, zejména dořešení odkanalizování sídel.

Kvalita stávající zástavby v sídlech je poměrně diferencovaná, jak velikostí parcel, tak i stavební kvalitou. Nová, popř. stávající upravená zástavba by měla splňovat požadavky měřítko rodinného bydlení. Velikosti parcel jsou zde velmi různorodé, ale ve většině případů dostačující pro zástavbu rodinného charakteru. Při rozhodování v území půjde o dosažení takové regulace nové zástavby, aby obytné soubory vznikající na rozvojových plochách splňovaly základní parametry

příměstské, resp. venkovské zástavby při současném zachování komfortu veřejných prostranství a s minimální velikostí parcel odpovídající původní vesnické struktuře zástavby (tj. min. cca 1000m<sup>2</sup>).

Hodnotné urbanistické kompozice jsou vymezeny jako **plochy ochranných režimů** (BVo, SVo). Jedná se o původní dochované urbanistické struktury (centrální partie všech venkovských sídel v území). Tomu odpovídají i regulativy ploch BVo a SVo, které jsou charakterizovány nižší hladinou zástavby.

Architektura těchto ploch je podmíněna měřítkem tak, aby zapadala do kontextu okolní, tradiční venkovské zástavby. Proto v těchto plochách doporučujeme klást velký důraz na typické znaky tradičního venkovského urbanismu. Při změnách v území (nejen novostavby, ale i změny stávajících staveb) je žádoucí určitá přísnější regulace s cílem zachování typických znaků stávající původní zástavby, (zejména podlažnost, dále pak převažující orientace (štítová/okapová), typická půdorysná forma („I“, „L“, „U“, uzavřený dvorec), posazení v uliční frontě či výšková úroveň vstupního podlaží).

Rozvoj území je koncentrován zejména na sídlo Vesce. Zde jsou vymezeny více než dostatečné plochy funkce bydlení (severovýchod). Dílčím způsobem, formou vyplňování prostorových rezerv a adice ke stabilizovanému území, jsou pro bydlení či smíšené obytné území rozšiřována i ostatní sídla, zpravidla podél stávajících průjezdných komunikací.

V nezastavěném území jsou navrhovány nové plochy krajinných opatření (NSk, NZt) jejichž smyslem je podpora kostry ekologické stability krajiny (váží se na stávající i navržené prvky ÚSES), obnova drobnějšího měřítka krajiny a zvýšení její estetické hodnoty, s pozitivními efekty zejména v oblastech ekologické stability, retence a čistoty vod, protipovodňové a protierozní ochrany.

#### Závěr:

Přestože obecný dlouhodobý trend stagnace či vylidňování venkova nelze zvrátit pouhými nástroji územního plánování, mělo by prvotním cílem řešení ÚP být takové nastavení podmínek, které by alespoň vytvořilo předpoklady pro zmírnění či zvrát negativního vývoje. Výsledkem uplatňování takového plánu by měl být bezkolizně fungující organismus obce, s dostatečnou nabídkou ploch zástavby, nadprůměrnými parametry atraktivního životního a obytného prostředí, s maximální mírou ekonomické i provozní samostatnosti a snížení závislosti na okolních velkých centrech pracovních příležitostí.

## **2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

### 2.2.1 Hodnoty přírodní

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot si klade za cíl:

- ctít ochranný režim biokoridorů a biocenter daný regulativy a ÚSES
- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy – zatravňování, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, mokřadů apod.)
- umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření na malých, často bezejmenných vodotečích (formou vodohospodářských úprav – retenčních zdrží, splavů, revitalizace narovnaných či zatrubněných úseků vodotečí, melioračních koryt + zvyšování podílu zatravněných ploch a ploch krajinné zeleně)

- umožnit realizaci nových vodních ploch, zdrží, mokřadů, suchých poldrů

Mezi lokality s největší přírodní hodnotou v řešeném území patří :

- Údolí řeky Lužnice (EVL Lužnice), nivní louky a mokřady v lokalitě Čejnov
- dubová álej, jednostranně lemující silnici III/13519 na náspu v údolí Bechyňského potoka (jihozápadní cíp území)
- potoční nivy s mokřady či kaskádami malých vodních ploch (Svákovský a Mokerský potok, bezejmenná vodoteč jižně od Vesců); vesměs zároveň definovány v rámci ÚSES

Tyto lokálně významné krajinné celky a jejich hodnoty budou při rozhodování o využívání území a změnách ve využití území maximálně respektovány, chráněny a podporovány.

Hlavní cíle ochrany přírodních hodnot ve vztahu k sídlům jsou podpoření prolínání nezastavitelných ploch a ploch zástavby. V sídle Mokrá se dochovala rozvolněná struktura víceméně původní, typické dvorcové zástavby, prolnutá souvislými plochami sadů, luk a zahrad. V sídle Čeraz, které naproti tomu typologicky představuje semknutou okrouhlici, zase plochy zahrad a sadů vytvářejí zelený prstenec na přechodu sídla do krajiny. Tato zeleň zde spoluvytváří jedinečnou kompozici těchto sídel a zároveň definuje obraz sídel v krajině.

ÚP zakotvuje tyto plochy jako plochy sídelní a přilehlé sídelní zeleně, pro které definuje svými regulativy podmínky využití. ÚP vymezuje plochy veřejné a vyhrazené sídelní zeleně jako plochy převážně nezastavitelné.

Plochy ÚSES byly vytipované jako ekologicky významné krajinné segmenty, které relativně nižším narušením potenciálních ekosystémů a relativně přirozeným charakterem reliéfu předurčují vedení hlavních migračních cest (biokoridorů) a vymezení lokalit s vyšší koncentrací přirozených biotopů a přírodě blízkých ploch (biocenter).

Pro plochy ÚSES jsou regulativy upraveny podmínky využití a doporučeny jsou i způsoby péče o tyto plochy (management) – viz odůvodnění kap. 7.1.2.6.3. Dominantní se zde stává role reprodukčních genetických potenciálů vůči hospodářskému využití, které je zde oslabeno.

## 2.2.2 Hodnoty kulturní

Hlavním cílem je uchování hlavních urbanistických hodnot – charakteru lokalit hodnotné venkovské zástavby. Územní plán vymezuje svými regulativy „plochy ochranných režimů“ – plochy se zvýšenou urbanistickou a architektonickou hodnotou. Těmito plochami jsou charakterizovány urbanisticky hodnotné enklávy venkovské zástavby (SVo), s dodnes dochovanou čitelnou urbanistickou strukturou dvorcové zástavby, často s uplatněním zdobených štítových průčelí s bránami. Řadíme sem i několik drobnějších, ale kompozičně exponovaných staveb zahrnutých mezi občanskou vybavenost (církevní stavby – kaple ve Vescích, Mokrém, Čerazi), které jsou významnými a hodnotnými architekturami, a jako takové jsou nositeli kulturní historické stopy a zosobněním genia loci sídla.

Kulturní hodnotou sídel Vesce a Čeraz je jádrová urbanisticky hodnotná zástavba návší, u sídla Vesce je to dále souvislá fronta usedlostí na severní straně hlavní silnice. U sídla Mokrá, které je charakteristické rozvolněnou, zástavbou usedlostí větších objemů, je hodnotná většinová struktura této zástavby, které dávají vyniknout volné plochy zeleně v jejich okolí a meziprostorech. Zejména u sídla Mokrá lze jeho situování a vztah s krajinou hodnotit jako velmi harmonický.

Pro využití a prostorové uspořádání ploch s ochranným režimem (SVo, SVo-N), včetně souvisejících ploch zeleně (ZS, ZS-N) platí:

Při nové stavební činnosti (nová zástavba, přestavby, nástavby a stavební úpravy, vč. náhrady stávajícího stavebního fondu) budou zachovány **základní kompoziční znaky původního venkovského urbanismu a architektury** :

- výrazný obdélný půdorys (poměr stran cca min. 1:2)
- zohlednění určující štítové/okapové orientace,
- zohlednění určujícího tvaru střech (zpravidla sedlová, výjimečně polovalba, v případě kolmého napojení hmot výjimečně valba),
- dodržení převažujícího sklonu střech 40-45°
- respektování posazení na uliční čáře tam, kde je v urban. kontextu charakteristická, prostor předzahrádek, nezastavitelnost obklopujících ploch zeleně,
- převažující půdorysný typ staveb (obdélný půdorys, kompozice typu „I“, „L“, „U“, dvorcová zástavba),
- proporce, měřítko, materiálové řešení staveb,
- až na výjimky jednopodlažnost.

Na plochách SVo je nutno respektovat obecné znaky tradiční venkovské architektury, s přihlédnutím k místním specifikům. Architektonický návrh staveb bude respektovat převažující způsob původní okolní zástavby. Navržená nová zástavba, vč. přístaveb, nástaveb a stavebních úprav stávajících objektů, budou respektovat měřítko, charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, necitlivými novotvary či nevhodně aplikovanými novodobými materiály. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.

V sídlech a částech sídel, kde významnou hodnotu představují zelené plochy sadů a zahrad, do kterých jsou usedlosti či jejich skupiny zasazeny, je důležité zachování tohoto volného prostoru a určité rozvolněnosti zástavby. Ve Vescích a Čerazi jede zejména o záhumenní partie původního jádra, vč. ostatních lokalit lidové architektury (Vesce). V Mokré jde prakticky o celé sídlo, kde zezeň prostupuje meziprostory dvorců i vnitřní centrální plochu sídla. Nová zástavba tuto roli nezastavitelných zelených ploch bude respektovat. Zahušťování zástavby možné pouze omezeně, dle regulativů. Důležité je zachování prostorové členitosti, jednopodlažnosti.

Ve správním území obce v současnosti nejsou registrovány žádné nemovité kulturní památky. Nachází se zde však množství drobných sakrálních objektů, tzv. památek místního významu, s nespornou kulturně historickou a uměleckou hodnotu (drobné sakrální stavby, kapličky, boží muka, kříže, kameny, památníky). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. K nejvýraznějším patří kaple v sídlech Vesce (pův. jádro), Mokrá (centrum) a Čeraz (náves). Jsou to ale i drobné kříže a boží muka v okolí nebo na křížení cest:

- Mokrá – zděná výklenková kaplička Sv. Panny Marie Lurdské s datováním 1903 na křižovatce v severní části sídla
- Mokrá – litinový kříž s figurální symbolikou, s profilovaným kamenným podstavcem při cestě v severní části sídla
- Čeraz – zděná výklenková kaplička u křižovatky na jižním okraji sídla
- Čeraz – výklenková kaplička z lícového zdiva u křižovatky na severním okraji sídla a naproti stojící vysoký kamenný kříž
- Čeraz – výklenková kaplička v poli jižně od Čeraze (v místě původního křížení dvou zaniklých cest)
- Čejnov – litinový křížek na rozcestí u mlýna s vročením 1862
- Vesce – kamenný kříž na jihozápadním okraji obce při silnici z Vesců na Mažice

- Vesce – kamenný kříž u křižovatky v centru obce při hlavní silnici nad kapličkou

V případě změn v území musí být hodnoty těchto staveb a artefaktů, včetně jejich prostředí, respektovány. Případná nová zástavba či stavební úpravy na souvisejících plochách (zejména tehdy, jsou – li pohledově exponované) budou řešeny s ohledem na zachování jejich důstojného okolí a přirozeného prostorového a kompozičního uplatnění. Není přípustná taková zástavba či využití a jiné úpravy (např. nevhodná výsadba zeleně, umístění stanoviště kontejnerů na TKO apod.), které by svým hmotovým, architektonickým či materiálovým řešením či funkční náplní tyto artefakty degradovaly.

### 2.2.3 Hodnoty civilizační

Základní civilizační hodnotou území je především existence stávajícího stavebního fondu a stávající dopravní a technické infrastruktury. ÚP tyto plochy zástavby a stávající infrastrukturu respektuje v jejich dosavadním významu a rozsahu.

Jako plochy přestavby navrhuje lokality zdevastované, nevyužívané, případně nevhodně využívané. Jde vesměs o plochy původních zemědělských výrobních areálů z dob socialistického kolektivního zemědělství (Čeraz, Mokrál), které jsou navrhovány k přestavbě pro funkci smíšenou výrobní (Čeraz), u Vesců vzhledem k blízkosti centra zařazeny do funkce smíšené obytné venkovské.

Přestavbová plocha původně zemědělského areálu v Čerazi je definována jako výrobně nerušící, s širším záběrem možných činností, čímž je zaručena flexibilnější možnost budoucího využití.

Na urbanisticky nejcennějších plochách návrh uplatňuje zpřísnující regulativ funkčního využití, sledující zachování a ochranu jejich hodnot.

Rovněž stávající síť státních, krajských silnic a místních, resp. účelových veřejných komunikací je respektována.

ÚP zohledňuje ochranná pásma stávajících ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury a vymezuje maximální hranice negativních vlivů ČOV, čímž zajistí jejich ochranu a zároveň účinně zabrání možným budoucím negativním vlivům či střetům se záměry na okolních plochách – viz. kap. 6.3.

## **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **3.1 Koncepce sídel**

#### 3.1.1 Vesce

##### **Zastavěné území – původní sídlo**

Původní sídlo vzniklo na křižovatce několika cest. Těžiště centra kolem silnice III/13519 je tvořeno shlukem organicky umístěných usedlostí převážně typu U se značně nepravidelnou až nedefinovatelnou dvouprostorovou návší. Další zástavba se rozvinula v prostoru severovýchodně při cestách probíhajících ve směru východ – západ.

Původní převážně rostlá zástavba si až na výjimky uchovala tradiční půdorysné

a prostorové formy. Přes svou nepřehlednost a nepravidelnost danou založením a větší mírou přestaveb je urbanistická struktura historického jádra dodnes dobře čitelná a povětšinou i malebná (zejména v centrální části kolem kapličky, náves s rybníkem či uliční fronta usedlostí typu L a U v řadovém uspořádání na severní straně hlavní silnice, se štítovými průčelími s bránami). Markantnější druhotné změny staveb a novodobé přestavby či nástavby jsou patrné v západní části a na sever od jádra kolem hlavní silnice.

Poměrně velkoryse, ale stále malebně působí i lokalita Chmelař, díky respektování prostorových měřítek a citlivému přístupu při obnově původního stavebního fondu, respektujícímu základní znaky lidové architektury.

Urbanisticky hodnotné plochy jsou definovány jako plochy ochranných režimů (SVo). Při využití a stavební činnosti na těchto plochách je třeba ctít základní znaky tradiční lidové architektury. Důležité je zachování nezastavěných prostorů sadů a zahrad v okolí usedlostí, které jim dávají vyniknout, podtrhují genia loci místa a přispívají k zajištění zdravého životního prostředí. Zahuštění zástavby je možné, spíše však formou dostaveb.

### **Zastavěné území – novodobá zástavba**

Novodobé centrum obce vzniklo na jih od křižovatky silnic III/13518 na Mažice a průchozí II/153. Prostor křižovatky se otevírá na jih plochou s parkovištěm a objekty obč. vybavenosti. Ze severu prostor není uzavřen.

Novodobá soliterní zástavba se rozvinula podél komunikací východně a severně od původního jádra obce.

Jako novodobá dominanta při severní straně hlavní silnice východně od jádra působí dvoupodlažní objekt bytového domu, který se však v siluetě díky vyšší niveletě okolní soliterní zástavby neuplatňuje příliš rušivě. Urban. koncepce tuto plochu respektuje, avšak nové plochy hromadného bydlení nenavrhuje. Dostavby v ploše jsou možné, v intencích daných regulativy.

V sídle jsou 2 relikty řadové zástavby rodinných domů z poslední čtvrtiny 20. stol. – první na severní straně hlavní silnice severně od hist. jádra a druhý na severní straně severní ulice, poblíž jejího napojení na průtah. Zástavba působí cizorodě, v uvedených lokalitách dochází k nepřirozenému zahuštění a zejména řada poblíž centra působí svou třípodlažní hmotou díky neuzavřenosti prostoru křižovatky poměrně rušivě (uplatňuje se jako novodobá negativní dominanta obce). Koncepce ÚP tento typ zástavby dále nerozvíjí.

Ostatní obytné plochy jsou koncipovány jako zástavba soliterních RD.

Oboustranná zástavba severní ulice je postupně zahušťována domy na parcelách různých velikostí. Zástavba nevykazuje žádné jednotící prostorové znaky, domy jsou 1-2 podlažní, s různým tvarem, sklonem a orientací střech. Původní jednota v odstupu od uliční čáry u starších RD ze 2. pol. 20. stol. se směrem na západ vytrácí.

Velkoryse rozvržená parcelace RD v severovýchodní části sídla, značně zahuštěná drobnými hospodářskými přístavbami, je předurčena pro smíšenou obytnou funkci. U hlavních objektů, usazených uvnitř stavebních pozemků, převažuje okapová orientace. Natočení parcelace vůči silnici vytváří zajímavý prostorový efekt. Dostavby jsou možné v intencích stáv. zástavby, dle regulativů.

Zástavba jižní strany průtahu v centrální i východní části je z poslední doby (1. dekády tohoto století). Domy jsou značně různorodé co do půdorysných a prostorových forem, i tvarů a sklonů střech. Jednotícím rysem je tak převažující jednopodlažnost a přibližně podobný odstup od uliční čáry. Dostavby proluk jsou možné, dle regulativů.

Zemědělský výrobní areál v centrální části obce nemá smysluplné opodstatnění. Velkými objemy a větším měřítkem staveb má negativní prostorový účinek nejen vůči sídlu, jeho dopad je negativní i v krajině, zejména z dálkových pohledů od jihu. Většina objektů je za hranicí své životnosti, předpokládá se jejich dožití a likvidace, popř. rekonstrukce. ÚP definuje tuto plochu nově pro funkci smíšenou obytnou venkovskou. Využití plochy dle regulativů, se zastoupením areálové či uliční zeleně.

Na severním okraji sídla, s drobným odstupem od hranice zástavby, se nachází plocha víceúčelového hřiště, včleněná do přírodního rámce hranic býv. těžebního prostoru. V rámci Změny č.1 ÚP byla plocha nově přiřčena do zastavěného území a její funkce byla změněna na OV (občanské vybavení – sport).

### **Plochy zastavitelné**

Urbanistický rozvoj sídla je situován převážně na jeho severní, severovýchodní a východní okraj. Soliterní zástavba pro obytné funkce se předpokládá v ulicovém uspořádání s parcelací kolmo ke stávajícím nebo nově navrženým komunikacím, které logicky navazují a rozvíjejí stávající uliční síť.

Severně od novodobého centra je navrženo vyplnění prostoru plochou **Z.VES.3** pro funkci smíšenou obytnou venkovskou (SV-N), která dotvoří a uzavře centrum od severu. V rámci plochy může být doplněno či dotvořeno centrum obce, vč. řešení úpravy veř. prostranství s křižovatkou, dle regulativů. Proti původní velikosti plochy je plocha již zmenšena v důsledku částečného využití (zjištěno aktualizací zastavěného území). Pro lepší využití zbývající části plochy je navržena přeložka vzduš. vedení VN a s ní související přemístění trafostanice. Podmínka prověření územní studií pro zbývající část plochy zůstává, dle požadavků kap. 10, s důrazem na využití potenciálu plochy pro dotvoření centrálního veřejného prostranství obce.

Severně od plochy Z.VES.3, v návaznosti na lokalitu Chmelař je navržena plocha **Z.VES.14** pro funkci smíšenou obytnou venkovskou (SV-N). Plocha bude dopravně obsloužena z navržené místní komunikace (prodloužení severní ulice).

V severovýchodní a východní části jsou vymezeny těžišťové plochy pro bydlení venkovského charakteru **Z.VES.4** (BV-N) a **Z.VES.5** (BV-N), které zajistí scelení doposud prostorově otevřeného okraje sídla. Osou těchto ploch se stane nová páteřní okružní ulice, definovaná jako plocha veř. prostranství (PV-N), vycházející na východním okraji sídla ze silnice II/135 severně a na západním okraji se napojující na místní komunikaci v lokalitě Chmelař. Ta bude zahrnovat kromě komunikace i uliční zeleň (např. travnatý pás se stromořadím apod.). Zástavba soliterními RD, dle regulativů.

Na severovýchodním okraji sídla je podél severní strany silnice II. tř. vymezena plocha **Z.VES.6** pro funkci smíšenou obytnou venkovskou (SV-N). Plocha předpokládá dopravní napojení prostřednictvím navržené místní komunikace podél jižního okraje plochy.

Severovýchodně od sídla je vymezena plocha **Z.VES.10** pro lokalizaci čistírny odpadních vod. Přístupná je stávající místní komunikací. V závislosti na spádových podmínkách je na jihozápadním okraji sídla vymezena plocha pro druhou ČOV (**Z.VES.11**).

Na jižním okraji centrální části sídla je vymezena plocha **Z.VES.12**, která rozšiřuje stávající plochy smíšené obytné venkovské a přispěje tak k prostorovému uzavření této části sídla. Proti původní velikosti plochy je plocha již zmenšena v důsledku částečného využití (zjištěno aktualizací zastavěného území).

Na jihozápadním okraji zástavby je vymezena plocha pro bydlení venkovského charakteru (BV-N) – **Z.VES.13**, která od jihu doplní uliční frontu stávající zástavby. Plochu doplní pás veřejné zeleně podél místní komunikace na Čeraz, částečně s izolační funkcí. Plocha je dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace. Plocha Z.VES.13 na východě nově vytvoří okraj sídla.

Po úvodních fázích projednávání návrhu ÚP byly na základě požadavků vlastníků přidány plochy Z.VES.14 a Z.VES.15 pro funkci smíšenou obytnou venkovskou. Plocha **Z.VES.14** je umístěna na severním okraji sídla západně od lokality Chmelař, kde adičně navazuje na záhumenní partie stávající zástavby a vyplňuje plochu mezi touto zástavbou a ochranným pásmem VN na západě. Pro dopravní napojení využívá navržené protažení místní komunikace na Mokrou. Proti původní velikosti plochy je plocha již zmenšena v důsledku částečného využití (zjištěno aktualizací zastavěného území). Plocha **Z.VES.15** adičně doplňuje zastavěné území severně od procházející silnice II. tř. na západním okraji sídla, kde nově vytvoří jeho okraj.

Severozápadně od sídla při křížení spojnice sídel Vesce a Mokrá s účelovou/navrženou místní komunikací se blíže k sídlu Vesce vymezuje nová zastavitelná plocha 1/Z.VES.16 pro smíšenou výrobní funkci (VS-N). Dopravní napojení plochy je možné přímo z procházející silnice III. třídy. Pro plochu je stanovena podmínka posouzení krajinného rázu. Na východní a severní straně (směrem k sídlům Vesce a Mokrá) bude plocha cloněna pásem izolační zeleně o š. min. 7m, realizovaného v rámci plochy.

### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (ZS, ZV, NSk, NZt, ZSp, W)**

Systém veřejné zeleně je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem jejich respektování a ochrany.

Ozelenění centra obce je nedostatečné, travnatých ploch je minimum. Dominující vyasfaltované plochy bezkonceptně lemují skupinky cizorodých nepůvodních keřových výsadeb, cizorodě působí i skupinky jehličnanů a konifer v okolí autobusových zastávek. Na adekvátní zastoupení a podobu veřejné zeleně musí být pamatováno při revitalizaci a dotváření centra obce.

Zelenou oázou, i když rozsahem malou, je naproti tomu prostor původní návsi s rybníčkem a mohutnými lípami na nábřeží.

Dominantní postavení zaujímají mohutné vzrostlé stromy při procházející silnici II. tř. – dvojice lip na východním okraji sídla, dub před usedlostmi ve střední části průtahu, dvojice dubů na severním okraji centrálního prostranství.

Výraznou roli zde hraje zezeň bývalých ploch těžby – starých kamenných lomů, které těsně navazují na zastavěné území. Obě se nacházejí severně od hist. jádra a v návrhu ÚP je jim ponechána možnost dosavadního způsobu využití. Blíže položená je zadefinována jako zezeň soukromá (ZS), vzdálenější při prodloužení severní ulice (západně od lokality Chmelař) byla změnou č.1 ÚP v rámci regulativu OV jako plocha víceúčelového hřiště, avšak s výrazným uplatněním zeleného lemu po svém obvodu, již zahrnutá do zastavěného území.

Stěžejní roli v systému sídelní zeleně hraje bezpochyby zezeň soukromá, která je přirozeně různou měrou přítomna v obytných plochách (BV, BVo, SV, SVo), zejména pak souvislejší plochy sadů a zahrad v záhumenních partiích původních usedlostí. Tyto jsou nedílnou součástí dochované a hodnotné urbanistické struktury původních (ale i novodobých) částí obce a jako takové by měly být zachovány a chráněny, zejména před zastavěním (původní hist. jádro, pův. zástavba kolem průchozí silnice II. tř.). Dominantně se uplatňují především 2 rozsáhlejší plochy sadů: v trojúhelníku silnic při odbočení severní ulice z hlavní silnice II. tř., a rozsáhlý sad usedlosti na horizontu na západním okraji sídla.

Rovněž velikosti parcel a umístění nové zástavby na rozvojových plochách by měly být řešeny s ohledem na dostatečné odstupy a s možností uplatnění zelených ploch sadů a zahrad na obvodu sídla.

## **3.1.2 Čeraz**

### **Zastavěné území – původní sídlo**

Návesní radiální vesnice s dobře dochovanou urbanistickou strukturou dvorcových usedlostí typu L, U i zcela uzavřených (jižní část). Trojúhelníkovou návsi prochází ze severovýchodu na jih silnice III. tř., která v obci končí. Urbanistická struktura hodnotná (zařazeno do ploch ochranných režimů), dodnes jasně čitelná. Typická je štítová orientace. Plochy zařazeny jako smíšené obytné venkovské s ochranným režimem (SVo).

Pro udržení charakteru sídla je podstatné dodržení základních prostorových regulativů, zejména jednopodlažnost. Dostavby omezeně, rozvoj spíše formou obnovy stávajícího stavebního fondu. Volné plochy sadů a zahrad v meziprostorech musí zůstat nezastavitelné (využití dle regulativů).



### **Zastavěné území – novodobá zástavba**

Pozdější přestavby a nástavby původních usedlostí patrně ojediněle v západní části. Domkářská zástavba z první poloviny 20. stol. se rozvinula sporadicky u silnice vybíhající ze sídla jižním směrem, jižně od cesty vybíhající ze sídla východním směrem a také na jižní straně komunikace od Vesců. Přestavby a dostavby možné.

Rodinná zástavba z poslední doby je patrná v záhumenní partii na západním okraji sídla a jako pokračování zástavby směrem na jih. Trend zahušťování stávajících parcel usedlostí a zástavby sadů a zahrad směrem do krajiny je nežádoucí, mění se tak uplatnění sídla v krajině, stírá se dochovaná urb. struktura a ztrácí se jeho jedinečnost.

Hmoty pův. zemědělského družstva v severovýchodní části se uplatňují rušivě při příjezdu od Soběslavi. Plocha určena k přestavbě pro funkci smíšenou výrobní. Dostavby a novostavby větších hmot a měřítek možné, další omezení nad rámec regulativů není stanoveno. V rámci rozvoje plochy nutno řešit i zmírnění negativních účinků na krajinný ráz, např. vhodným umístěním areálové a clonící zeleně.

### **Plochy zastavitelné**

Všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení venkovské, resp. plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny na okraji sídla, tedy s náležitým odstupem od tradiční dochované hodnotné urbanistické struktury sídla, tedy bez nutnosti definování ochranného režimu.

Zastavitelná plocha pro bydlení venkovské – **Z.ČER.1**, je umístěna v návaznosti na zastavěné území při cestě na jižním okraji sídla.

Jihovýchodně od sídla je vymezena plocha **Z.ČER.3** pro lokalizaci čistírny odpadních vod. Dopravně bude napojena navrženou místní komunikací.

Na východním okraji chatové osady u řeky Lužnice je v rámci zastavěného území vymezena nová plocha rekreace individuální **Z.ČER.4**. Plocha umožní dostavbu 2 rekreačních objektů v jinak prostorově stabilizované rekreační zástavbě. Podmínkou je vyřešení příjezdu – napojení na stávající komunikace.

Po úvodních fázích projednávání návrhu ÚP byly na základě požadavků vlastníků přidány plochy **Z.ČER.5** pro bydlení venkovské a plochy **Z.ČER.6** a **Z.ČER.7** pro funkci smíšenou obytnou venkovskou. Plocha **Z.ČER.5** je umístěna na severním okraji sídla, kde navazuje na plochu stávající novodobé zástavby v záhumenních partiích pův. usedlostí. Plocha je dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace. Plocha **Z.ČER.6** rozšiřuje stávající zastavěné plochy na jižním okraji sídla a dopravně je napojena prostřednictvím stávající místní komunikace.

V rámci Změny č.1 ÚP jsou v sídle přidány 2 nové zastavitelné plochy pro funkci **SV-N** a **BV-N**. V sousedství plochy **Z.ČER.6** v jižní části sídla při místní komunikaci je doplněna plocha **1/Z.ČER.8** (SV-N), která zde vyplňuje prostor a završuje oboustrannou zástavbu podél míst. komunikace vybíhající z centra jižním směrem. V severovýchodní části naproti areálu býv. zemědělského družstva při silnici III. třídy je doplněna plocha **1/Z.ČER.9** (BV-N). Pro plochy se využívá stávající dopravní a technická infrastruktura sídla.

### **Plochy přestavby**

Plocha původně zemědělské výroby **P.ČER.1** vymezena na plochu výrobní smíšenou, nerušící (VS-N) z důvodu eliminace možných negativních vlivů zemědělské produkce na těsně sousedící obytnou zástavbu.

### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (ZV, NSK, NZt, W-S, ZS)**

Prostoru návsi dominuje dvojice mohutných lip lemujících vstup do kaple. Ostatní nepůvodní sporadické a nahodilé ozelenění návsi solitéry a skupinkami jehličnatých dřevin působí cizorodě a snižuje prostorovou a estetickou kvalitu návesního prostoru. Návesní prostor je definován jako

veř. prostranství, v rámci jeho revitalizace je vhodné přehodnotit i ozelenění návsi s použitím pův. druhů (např. lípa, dub, ovocné dřeviny).

Pro prostorové utváření veřejných prostranství a celkovou venkovskou atmosféru sídla je také důležité zachování předzahrádek, uplatňujících se různou měrou po celém obvodu návsi.

Stěžejní roli v systému sídlení zeleně hraje bezpochyby zeleň soukromá, která přirozeně prolíná obytné plochy, zejména pak souvislejší plochy sadů a zahrad v záhumenních partiích původních usedlostí. Tyto jsou nedílnou součástí dochované a hodnotné urbanistické struktury původních částí obce a jako takové by měly být zachovány a chráněny, zejména před zastavěním.

Výrazný krajino tvorný prvek vodní plochy na jihovýchodním okraji sídla, avšak bez doprovodné zeleně, která by její uplatnění ještě zvýraznila. Plocha, vč. vodoteče, je navržena jako interakční prvek ÚSES, zprostředkovává tedy interakci kulturní krajiny (sídla) a kostry ekologické stability a zároveň tvoří integrální součást systému sídelní zeleně.

Nově jsou vymezeny plochy veřejné zeleně v trojúhelníku mezi sídlem a zem. areálem, vč. pásu lemujícího silnici III. tř. v rozsahu výrobních ploch. Tyto plochy by jednak měly být reprezentativní z hlediska příjezdu do sídla a zjemnit negativní prostorové vlivy zástavby větších měřítek, jednak vytvořit prostor k oddechu obyvatel (hřiště apod.).

### 3.1.3 Mokrá

#### **Zastavěné území – původní sídlo**

Rozvolněná zástavba usedlostí, vytvářejících díky značným odstupům jedinečnou mozaiku dvorců, sadů a luk. Zástavba větších dvorců ve skupinách po obvodu sídla, vnitřní prostor kolem procházející silnice III. třídy zahušťuje drobnější domkářská zástavba. Centrum lze tušit v okolí kapličky. Sídlo jedinečně usazené do krajiny, harmonické uplatnění v krajinném rázu.

Původní dochovaná urbanistická struktura hodnotná, dochovaná a jasně čitelná. Plochy definovány jako smíšené obytné venkovské s ochranným režimem. Přestavby a dostavby možné, avšak nutno respektovat nezastavitelnost mezilehlých ploch zeleně – zachování její prostorově dělící funkce.

#### **Zástavba 20. století**

Ojedinele drobnější domkářská zástavba v centrální části. Některé usedlosti přestavěny, s různou mírou respektování tradičního prostředí a stavebních zvyklostí. Moderní zástavba zásadně nenarušuje celkový obraz sídla. Při stavebních úpravách nutno respektovat urbanisticky hodnotné prostředí. Důležité je kromě zachování jednopodlažnosti i respektování základních znaků lidové architektury.

Novodobá zástavba RD se rozvíjí na severním okraji sídla severně od procházející komunikace III. třídy. Plochy zařazeny jako obytné venkovské. Dostavby možné – dle regulativů.

#### **Plochy zastavitelné**

V sídle jsou navrženy 2 zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV-N), na periferii původní zástavby. Plochy jsou dopravně obslужeny z procházející komunikace III. třídy.

Plocha **Z.MOK.1** je rozšířením stávající zástavby RD severně od komunikace. V rámci plochy nutno řešit příjezdy či přístupovou komunikaci. Omezena spodní hranice velikosti parcel (viz tabulkový přehled ploch).

Plocha **Z.MOK.2** je pokračováním jednostranné zástavby komunikace na severozápadě. Vzhledem k pohledové exponovanosti ve vyvýšené poloze z hlediska krajinného rázu je stanovena horní polovina plochy jako nezastavitelná (určena pro zahradu).

Na východním okraji sídla v blízkosti rybníku je vymezena plocha **Z.MOK.3** pro lokalizaci čistírny odpadních vod. Plocha je dopravně obslужena ze silnice III. třídy.

Po úvodních fázích projednávání návrhu ÚP byly na základě požadavků vlastníků přidány plochy **Z.MOK.4** pro funkci smíšenou obytnou venkovskou s ochranným režimem. Plocha je umístěna na jihovýchodním okraji sídla, kde navazuje na plochu stávající zástavby (v záhumenních partiích pův. usedlostí), a zároveň prostorově koresponduje s novodobou soliterní zástavbou na protější (východní) straně procházející komunikace III. třídy, ze které je zároveň dopravně obsloužena.

V rámci Změny č.1 ÚP je v sídle přidána 1 nová zastavitelná plocha **1/Z.MOK.5** pro funkci **SV-N**, a to na severovýchodním okraji sídla v sousedství plochy Z.MOK.1. Nutno dořešit zasíťování a příjezdy či přístupovou komunikaci.

Severní část plochy, plošně zaujímající cca 2/5 celk. výměry, je v rámci přechodu do volné krajiny definována jako ZS-N.

Pro plochu jsou nastaveny regulativy prostorového uspořádání zohledňující sousedství urbanisticky hodnotných ploch původní dvorcové zástavby a jejich základní kompoziční znaky – výrazně obdélný půdorys, max. 1 NP + podkroví a sklon střech v rozmezí 40 – 45°.

### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (ZV, ZS, NZt, NSk, W)**

Pro sídlo je charakteristická značná rozvolněnost a prolnutí zástavby s plochami luk a sadů. Výrazná a hodnotná je také krajinná zeřeň na okrajích sídla a liniová vzrostlá zeřeň podél komunikace. Potoční niva je krátká, nevýrazná, zakončená na východním okraji sídla rybníkem.

To vše vytváří velmi harmonický obraz sídla v krajině a proto je důležité zachování této rozvolněnosti a uplatnění zeleně, která spoluvytváří genia loci sídla.

## **3.2 Tabulkový přehled rozvojových ploch**

Pro všechny rozvojové plochy platí paušálně podmínky uvedené v kap. 6.1. Tabulkový přehled může u konkrétních ploch některé podmínky dále zpřesnit.

Kromě základních údajů o plochách je zde uveden také výčet limitů ploch, podmínky jejich prostorové regulace vč. max. podlažnosti či výškového omezení a způsob dopravního obsloužení ploch.

Paušálně pro všechny rozvojové plochy dále platí:

- omezení vyplývající z OP letiště Soběslav
- s výjimkou rozvojových ploch v Čerazi je celé území zasaženo OP dle Ramsarské úmluvy
- OP leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí (vydat ÚR a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, zastoupeného AHNM, odborem územní správy majetku Pardubice)

kód plochy	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	výměra [ ha ]	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, podmínky plošné a prostorové regulace, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.VES.3	<b>SV-N</b> Plocha smíšená obytná – venkovská + ZV-N	0,97	<p><u>Obsluha území</u> – ze stávající a navržené místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</li> <li>- OP vedení VN</li> <li>- archeologická lokalita</li> <li>- OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav</li> </ul> <p><u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch, zejména jejich prostorové měřítko;</li> <li>- podmínka prověření územní studií (viz kap. 10)</li> </ul> <p><u>Podlažnost</u>– max. 2 NP + podkroví</p>
Z.VES.4	<b>BV-N</b> Bydlení venkovského charakteru	1,78	<p><u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OP vedení VN</li> <li>- OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav</li> </ul> <p><u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- domy umísťovat při komunikaci, zahradou k sídlu</li> <li>- podmínkou pro realizaci plochy (nebo její části) je zbudování komunikace a technické infrastruktury</li> </ul> <p><u>Podlažnost</u>– max. 2 NP + podkroví</p>
Z.VES.5	<b>BV-N</b> Bydlení venkovského charakteru + PV-N	2,68	<p><u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav</li> </ul> <p><u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- domy umísťovat při komunikaci, zahradou k sídlu (jižní část) resp. do volné krajiny (severní část)</li> </ul> <p><u>Podlažnost</u>– max. 2 NP + podkroví</p>
Z.VES.6	<b>SV-N</b> Plocha smíšená obytná – venkovská	0,67	<p><u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</li> <li>- OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav</li> </ul> <p><u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- domy umísťovat při komunikaci, zahradou do volné krajiny</li> </ul> <p><u>Podlažnost</u>– max. 2 NP + podkroví</p>

kód plochy	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	výměra [ ha ]	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, podmínky plošné a prostorové regulace, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.VES.7	<b>BV-N</b> Bydlení venkovského charakteru	0,36	<u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace <u>Limity využití území</u> – podz. sdělovací vedení – OP silnice II. třídy – Část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.VES.10	<b>TK-N</b> Technická infrastr. – zařízení kanalizační sítě (plocha ČOV)	0,04	<u>Obsluha území</u> – ze stávající účelové komunikace <u>Limity využití území</u> – OP VN – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP (+ podkroví)
Z.VES.11	<b>TK-N</b> Technická infrastr. – zařízení kanalizační sítě (plocha ČOV)	0,03	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP (+ podkroví)
Z.VES.12	<b>SV-N</b> Plocha smíšená obytná – venkovská	0,14	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – území s archeologickými nálezy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u>  <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.VES.13	<b>BV-N</b> Bydlení venkovského charakteru	1,09	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace a navrženého veř. prostranství <u>Limity využití území</u> – vzdálenost 50m od hranice lesa – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – domy umísťovat blíže k obsluž. komunikaci, zahradou k lesu <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.VES.14	<b>SV-N</b> Plocha smíšená obytná – venkovská	0,17	<u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP vedení VN – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví

kód plochy	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	výměra [ ha ]	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, podmínky plošné a prostorové regulace, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.VES.15	SV-N Plocha smíšená obytná – venkovská	0,87	<u>Obsluha území</u> – z nové místní komunikace navržené v rámci plochy <u>Limity využití území</u> – OP komunikačního vedení (východ) – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
1/Z.VES.16	VS-N Plocha smíšená výrobní	0,40	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – podmínkou využití plochy je realizace zeleného pásu clonící a izolační zeleně na severním a východním okraji plochy – pásu o min. šíři 7m přímo v ploše (účinná cílová clonící výška bude rovna minimálně výšce staveb); celk. zastoupení zeleně v ploše bude min 30%, – stavby budou situovány blíže k sídlu Vesce (v jižní polovině plochy), – podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz; <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví; max. výška taveb nepřesáhne 6m nad úroveň původního terénu*
Z.ČER.1	BV-N Bydlení venkovského charakteru	0,11	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.ČER.3	TK-N Technická infrastr. – zařízení kanalizační sítě (plocha ČOV)	0,03	<u>Obsluha území</u> – z navržené místní komunikace <u>Limity využití území</u> – území s archeologickými nálezy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP (+ podkroví)
Z.ČER.4	Ri-N Rekreace individuální	0,14	<u>Obsluha území</u> – z navržené nebo stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – plocha okrajově dotčena vymezeným RBK 3 – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP (+ podkroví) <u>Předpokládaná max. kapacita</u> – 2 objekty individuální rekreace
Z.ČER.5	BV-N Bydlení venkovského charakteru	0,18	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – území s archeologickými nálezy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví

kód plochy	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	výměra [ ha ]	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, podmínky plošné a prostorové regulace, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.ČER.6	SV-N Plocha smíšená obytná – venkovská	0,10	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
1/Z.ČER.8	SV-N Plocha smíšená obytná – venkovská	0,15	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch, zejména jejich prostorové měřítko; <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
1/Z.ČER.9	BV-N Bydlení venkovského charakteru	0,04	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – území s archeologickými nálezy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – Stavbu nutno situovat v severní polovině plochy pozemku – zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch, zejména jejich prostorové měřítko; <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví Pro plochu neplatí podmínka min. velikosti pozemku 1000 m <sup>2</sup>
Z.MOK.1	BV-N Bydlení venkovského charakteru	1,03	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy, příp. novou místní komunikací zřízenou v rámci plochy <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – parcely orientovat zahradami do volné krajiny (domy situovat do jižní poloviny plochy) <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.MOK.2	BV-N Bydlení venkovského charakteru + ZS-N	0,58	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy a z navržené místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – Stavbu nutno situovat v jižní části plochy – Nutno zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví

kód plochy	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	výměra [ ha ]	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, podmínky plošné a prostorové regulace, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.MOK.3	TK-N Technická infrastr. – zařízení kanalizační sítě (plocha ČOV)	0,03	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – Nutno zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP (+ podkroví)
Z.MOK.4	SVo-N Plocha smíšená obytná – venkovská s ochranným režimem	0,24	<u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> – OP silnice III. třídy – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav – OP letiště Soběslav – max. hranice negativních vlivů ČOV <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví
1/Z.MOK.5	SV-N Plocha smíšená obytná – venkovská + ZS-N	0,25	<u>Obsluha území</u> – ze stávající míst. komunikace, příp. novou místní komunikací zřízenou v rámci plochy <u>Limity využití území</u> – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – parcely orientovat zahradami do volné krajiny (domy situovat do jižní části plochy) – nutno zohlednit sousedství urbanisticky hodnotných ploch; výrazně obdélný půdorys, sklon střech volit v rozpětí 40 – 45° <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví
P.ČER.1	VS-N Plocha smíšená výrobní	1,97	<u>Obsluha území</u> – ze stávající silnice III. třídy, přes stávající výrobní areál <u>Limity využití území</u> – OP vysokého napětí – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Soběslav <u>Podmínky prostorové regulace, ochrana hodnot území</u> – podmínkou využití plochy je realizace zeleného pásu clonící a izolační zeleně na jihovýchodním okraji plochy – pásu o min. šíři 10m přímo v ploše; zastoupení zeleně v ploše bude min 30%, – nutné posouzení vlivu na krajinný ráz; <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví; max. výška taveb nepřesáhne 12m nad úroveň původního terénu*

\* úroveň původního terénu se myslí úroveň vyrovnané bilance zemin v ploše jednotlivé stavby



## **4. Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování**

### **4. 1 Dopravní infrastruktura**

#### **4.1.1 Železniční doprava**

Koncepce železniční dopravy se pro území nemění – v území se železnice nevyskytuje.

#### **4.1.2 Silniční doprava**

Koncepce silnic II. a III. třídy se nemění.

ÚP vymezuje řadu nových ploch pro místní komunikace (DSm).

##### **Silnice II. třídy**

Koncepce silnic II. třídy zůstává beze změn.

Silnice II. třídy nebude dopravně přímo obsluhovat žádné nové zastavitelné plochy.

##### **Silnice III. třídy**

Koncepce silnic III. třídy zůstává beze změn.

Silnice III. třídy dopravně přímo obsluhují tyto rozvojové plochy :

Vesce – Z.VES.11 (ČOV Vesce-jihozápad), 1/Z.VES.16

Mokrá – Z.MOK.1, Z.MOK.2

Čeraz – 1/Z.ČER.9

##### **Místní komunikace**

ÚP respektuje stávající místní komunikace v jejich dosavadním významu a rozsahu.

Nové úseky místních komunikací ÚP vymezuje v souvislosti s návrhem nových ZP v těchto lokalitách :

Vesce – severozápad – prodloužení ulice vedoucí severozápadním směrem až k silnici III/13517 vedoucí na Mokrou

- sever – komunikace spojující severní ulici a navrženou plochu Z.VES.4 (pouze pěší provoz) – součást VPdř3

- sever – okružní komunikace obsluhující nové zastavitelné plochy Z.VES.4 a Z.VES.5 (plocha definována jako veř. prostranství) – vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VPdř2 a VPdř3

- východ – rozšíření a prodloužení komunikace s obratiřtřem pro obsluhu navržených ploch Z.VES.7 a Z.VES.13 – veřejně prospěšná stavba VPdř5

- severovýchod – přístupová komunikace k navržené ČOV

Čeraz – jih – komunikace pro obsluhu navržené ČOV Čeraz – vymezená jako VPdř1

ÚP umožňuje a předpokládá vznik nových úseků místních komunikací i v rámci ploch veřejných prostranství (PV).

## Účelové veřejné komunikace

Změnou č.1 ÚP vymezuje nové plochy účelových veřejných komunikací, které výrazně zlepší průchodnost území. Jedná se převážně o obnovu původních polních cest s využitím původních parcel. Jsou vymezovány zejména v rozsáhlém prostoru zemědělské krajiny jižně od sídel Vesce a Čeraz. Jedná se o tyto úseky:

- Pokračování polní cesty vybíhající ze sídla Vesce JJV směrem a napojující sídlo Čeraz – protažení z místa křižovatky dále JJV až na hranici ŘÚ, na hráz rybníka Chlebovský (hranice ŘÚ),
- ze stejného bodu pokračování stáv. cesty vedoucí ze sídla Čeraz ZJZ směrem dále ve stejném směru, přes rokli po hrázi rybníka na bezejmenné vodoteči a přes zemědělské pozemky až k Veseckému lesu, kde se napojuje na stáv. polní cestu vedoucí sem z JZ okraje sídla Vesce,
- z navržené místní komunikace na jižním okraji sídla Čeraz jižně k božím mukám v polích a dále jižním směrem až na hranici ŘÚ
- ze stejného místa vybíhající cesta JV směrem na osadu Čejnov,
- spojnice Čejnov – pod hrází Návětrního rybníka (kde na hranici ŘÚ překonává tok Podvesního potoka), protínající jih území (kolem božích muk) ve směru východ – západ.

Další dvojice cest je doplněna severně od sídla Vesce. Obnovená historická spojnice Mokrá – Jalovčí (SV od sídla Vesce) vybíhá z JV okraje sídla Mokrá a vede VJV směrem podél potoční nivy až k rybníku v lokalitě Jalovčí (navržená plocha ČOV), kde se napojuje na navrženou místní komunikaci. Další nová cesta je plánovaná pro realizaci stezky pro pěší a cyklisty Mokrá – Soběslav. Začíná na hraně rokle Svákovského potoka východně od sídla Mokrá, kde se na konci rybníční kaskády na bezejmenné vodoteči napojuje na stávající účelovou komunikaci. Dále vede JV po hraně rokle ve směru toku Svákovského potoka až k remízku, kde se setkává se stávající účelovou komunikací přicházející od Vesce z jihozápadu. Zde se stáčí opět na východ, kde sklesá lesem na hráz rybníka Záchytný (již mimo ŘÚ), kde se předpokládá napojení na cestní síť sousedního správního území.

V severní části území je navržena 1 nová cesta, která zpřístupňuje plochy nových krajinných opatření severně od sídla Mokrá a vyúsťuje na silnici III. třídy nad sídlem.

Všechny navržené plochy představují koridory o š. cca 6m a předpokládají kromě vedení vlastního tělesa cesty (stezky, cyklostezky) s nutnými terénními úpravami a odvodněním i realizaci doprovodného zeleného pásu. Ideálně s výsadbou alejí či souvislejší keřové výsadby. Z toho důvodu tam, kde vlastní parcela cesty svou šíří nedostačovala, byly do plochy proporcionálně zahrnuty i části sousedících parcel.

Kromě těchto vymezených ploch je v rámci regulativů většiny ploch nezastavěného území nicméně možný i vznik dalších cest.

### 4.1.3 Pěší doprava

Pěší koridory jsou součástí stávajících a navržených ploch dopravy a ploch veřejných prostranství, vč. veř. zeleně.

Návrhovou dopravní plochou, kde se nepočítá s provozem motorových vozidel, je navržena komunikace spojující zastavitelnou plochu Z.VES.4 se stávající ulicí – osou severní části sídla. Zde se tedy předpokládá pouze provoz pěších a cyklistů. Koridor je vymezen v rámci veřejně prospěšné stavby VPd3.

#### 4.1.4 Cyklistická doprava

Změnou č.1 ÚP navrhuje dopravní plochy (koridory) pro sdružený provoz chodců a cyklistů. K tomuto účelu předpokládá využití jak stávajících, tak vybraných navržených ploch veř. účelových komunikací a některých úseků navržených místních komunikací. Síť stezek pro pěší a cyklisty v rámci ŘÚ propojuje jednotlivá sídla a zároveň zprostředkovává propojení na okolní území.

Jedná se o tyto úseky:

– Okruh Vesce – Mokrá, propojení na Soběslav a Záluží

Severovýchodní část okruhu vede z centra sídla Mokrá VJV směrem přes býv. lom a po jižní hraně rokle s rybníční kaskádou na bezejmenném přítoku Svákovského potoka, dále JV po hraně rokle Svákovského potoka k remízku, kde bude možné krátkou spojkou přes zalesněný svah napojení na sousední správ. území (Soběslav). Z tohoto místa se stezka postupně stáčí zpět na západ, kde vede stále při okraji lesa na hraně rokle Mokerského potoka, který překonává po hrázi rybníka na parc. 994 a vede k východnímu okraji sídla Vesce, kde končí na silnici II/135.

Západní část okruhu začíná u sportovního hřiště na severním okraji sídla Vesce a vede ZSZ směrem, kde v zatáčce kříží silnici III/13517 (Vesce – Mokrá) a dále pokračuje SZ až severním směrem ve stopě záhumenní cesty sídla Mokrá na jeho SZ okraj, kde se napojuje na zmíněnou silnici III. třídy. Z tohoto místa je navrženo odbočení západním směrem úvozovou cestou a otevřenou zemědělskou krajinou až na hranici ŘÚ, kde se napojí na cestní síť sousedního správního území (Záluží).

– Okruh Vesce – Čeraz, propojení na Vesecký les

Stezka řeší zokruhování v jihozápadním prostoru sídel, na severovýchodě se předpokládá využití stávajících úseků místních komunikací a úseků procházejících silnic II. a III. třídy.

Stezka začíná na JZ okraji sídla Vesce a vede ZJZ směrem otevřenou zemědělskou krajinou, kříží cestu Vesce – Chlebovský rybník, rokli bezejmenné vodoteče překonává přes hráz rybníka a pokračuje dále ve stejném směru otevřenou zemědělskou krajinou až k Veseckému lesu, kde se stáčí na úvozovou cestu vedoucí severním směrem k sídlu Vesce. Zde se napojuje na silnici III/13518, vedoucí do centra sídla.

– Okruh Čeraz – Čejnov, propojení na Dráčov

Stezka řeší zokruhování JZ až JV prostoru sídla Čeraz, kde v celém svém rozsahu vede otevřenou zemědělskou krajinou. Na zbytku okruhu se předpokládá využití stávajících úseků místních komunikací (spojnice Čeraz – Čejnov).

Stezka využívá část okruhu Čeraz – Vesce, západně od sídla Čeraz v místě napojení polní cesty od Vesců odbočuje JV směrem, prochází otevřenou zemědělskou krajinou až na křížení cest pod Návětrním rybníkem, kde odbočuje východním směrem k osadě Čejnov. Z místa křížení u Návětr. rybníka je stezka dále vedena JV až na hráz rybníka Chlebovský (již sousední správní úz.), kde se napojí na cestní síť tohoto území (Dráčov).

Stezky využívají ploch stávajících a navržených místních účelových komunikací (DSÚ, DSÚ-N) a v úsecích Vesce – ČOV a hřiště – silnice III/13517 též navržené místní komunikace (DSm-N).

Stezky budou technicky provedeny tak, aby umožnily občasný provoz zemědělské a lesní techniky nezbytný pro obhospodařování přilehlých zemědělských a lesních pozemků.

#### 4.1.5 Letecká doprava

Bude respektován limit, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: – LK TRA – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.

## 4.2 Technická infrastruktura

### 4.2.1 Vodovod a kanalizace

#### Vodovod

Zdrojem vody pro správní území Vesce je vrt Záluží, voda je přiváděna gravitačně z vodojemu Záluží (západně mimo řešené území). Obecní vodovod je rozveden v sídle Vesce. Pro všechny rozvojové plochy a sídla Mokrá a Čeraz se uvažuje s dotažením vodovodu, s využitím trasování v plochách místních komunikací.

#### Kanalizace

##### Vesce

ÚP navrhuje 2 plochy ČOV:

- v severovýchodní části sídla (**Z.VES.10**), která bude mít kapacitu odpovídající využití území a předpokládanému množství EO pro centrální a východní část obce a do které bude gravitačně svedena voda kmenovým přivaděčem svádějícím splaškové vody ze stávajících výústí a stávajících i nových uličních řadů. Vyčištěné vody budou odváděny do Svákovského potoka.

- v jihozápadní části sídla (**Z.VES.11**), která bude mít kapacitu odpovídající využití území a předpokládanému množství EO pro jihozápadní část obce a do které bude gravitačně svedena voda kmenovým přivaděčem svádějícím splaškové vody ze stávajících výústí. Vyčištěné vody budou odváděny do bezejmenné vodoteče jižně od sídla.

V případě, že by toto řešení ohrozilo kvalitu místních podzemních zdrojů, bude nezbytné řešit likvidaci odpadních vod jejich akumulací v bezodtokých jímkách s následným odvozem na nejbližší čistírnu odpadních vod (ČOV Soběslav).

Návrh počítá s rozšířením kanalizační sítě v rozsahu nových úseků místních komunikací pro zastavitelné plochy.

- **Jsou navrženy 2 plochy pro ČOV Vesce (Z.VES.10, Z.VES.11)**
- **Jsou navrženy koridory pro umístění vedení hlavních kanalizačních sběračů**

##### Čeraz

Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod.

ÚP vymezuje plochu **Z.ČER.3** pro umístění ČOV v jižně od sídla, která bude mít kapacitu odpovídající využití území a předpokládanému množství EO, a koridor pro umístění kanalizačního sběrače. Vyčištěné vody budou odváděny do bezejmenné vodoteče vytékající z místního rybníka.

Do doby realizace ČOV bude nezbytné řešit likvidaci odpadních vod jejich akumulací v bezodtokých jímkách s následným odvozem na nejbližší čistírnu odpadních vod (ČOV Soběslav).

ÚP počítá s rozšířením kanalizační sítě v plochách komunikací v rozsahu nových zastavitelných ploch.

- **Je navržena plocha pro ČOV Čeraz (Z.ČER.3)**
- **Je navržen koridor pro umístění vedení hlavního kanalizačního sběrače.**

## Mokrá

Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod.

ÚP vymezuje plochu **Z.MOK.3** pro umístění ČOV v jižně od sídla, která bude mít kapacitu odpovídající využití území a předpokládanému množství EO, a koridor pro umístění kanalizačního sběrače. Vyčištěné vody budou odváděny do bezejmenné vodoteče vytékající z místního rybníka.

– **Je navržena plocha pro ČOV Mokrá (Z.MOK.3)**

### 4.2.2 Elektrická energie

Základní systém zásobování el. energií se nebude měnit. Navýšení potřeby odběru pro nové zastavitelné plochy ve všech sídlech bude řešeno přezbrojením stávajících trafostanic.

V souvislosti se záměrem na realizaci plochy Z.VES.3 v sídle Vesce je v rámci Změny č.1 ÚP pod označením 1/K-EL 1 navržen koridor přeložky části vzdušného vedení zakončeného v centru obce trafostanicí TS2. Je navrženo přemístění pozice trafostanice TS2 západním směrem a její nové napojení z distribuční sítě kabelovým zemním vedením.

Koridor je vyznačen jako překryvná funkce na pozadí funkčního využití této plochy. Přesné umístění trafostanice a konkr. trasa přeložky bude v rámci tohoto koridoru upřesněna v souladu s trasou předpokládané obslužné komunikace, jež bude součástí plochy Z.VES.3, na kterou bude zpracována urbanistická studie dle podmínek kap. 10.

Realizace napojení ze stávajícího vzdušného vedení se předpokládá v prostoru plochy místní komunikace ke hřišti nebo na přilehlé ploše NZo.

### 4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Pro správní území se v budoucnu nepočítá s využitím plynu či tepla jako energetického média.

### 4.2.4 Nakládání s odpady

Systém likvidace komunálního odpadu zůstává i do budoucna beze změn.

Komunální, separovaný i nebezpečný odpad je likvidován mimo správní území obce.

## **4.3 Občanské vybavení**

ÚP respektuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení (OV) a občanského vybavení – sportu (OVs) v obci Vesce v jejich dosavadním významu a rozsahu. Nové plochy OV nejsou v ÚP vymezovány. Tím není dotčena možnost vymezovat občanskou vybavenost v rámci ploch obytných a smíšených obytných dle podmínek daných regulativy.

## **4.4 Veřejná prostranství**

Jako veřejná prostranství jsou vymezeny stávající centrální prostory historických částí

sídel, včetně veřejné sídelní zeleně.

Tyto plochy jsou doplněny  
ve Vescích :

- o plochu veř. prostranství v trase navržené místní komunikace na severu sídla (Z.VES.4, Z.VES.5). Plocha je zamýšlena jako obytná ulice s uplatněním veř. zeleně,
- o liniovou plochu veřejné zeleně severně podél silnice II. třídy na východním okraji sídla, jako dělicí pás mezi komunikací a navrženou plochou Z.VES.6 (možnost umístění pásu uliční zeleně)
- o liniovou plochu veřejné zeleně severně podél místní komunikace směr Čeraz na jihovýchodním okraji sídla, jako dělicí pás mezi komunikací a navrženou plochou Z.VES.13 (možnost umístění pásu uliční zeleně)

Cílem návrhu těchto ploch je zlepšení prostorových parametrů veř. prostranství, nabídka nových ploch pro rekreaci a relaxaci obyvatel (Vesce – sever) a obecně zlepšení kvality obytného prostředí obce.

ÚP jako plochy veřejných prostranství chápe rovněž všechny plochy nezastavěných pozemků veřejné infrastruktury občanského vybavení.

Pro plochy nově vymezených veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné (parkové) zeleně, sloužící obecnému užívání, a šířkový profil min. 8 metrů.

## 4. 5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

### 4.5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Vzhledem k absenci větší vodní nádrže, jež by skýtala potenciál takového nebezpečí, ÚP taková opatření pro urbanizované plochy neuvažuje a plochy nevymezuje.

### 4.5.2 Zóny havarijního plánování

Ve správním území obce Vesce krajský úřad neuplatňuje požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

### 4.5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů (alespoň 50% nových objektů by mělo být alespoň částečně podsklepeno).

Průmyslové závody řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí, obdobně je tomu i u školských zařízení.

#### 4.5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu) v centrální části sídla Vesce.

Individuální únik obyvatel z města v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě.

#### 4.5.5 Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci ÚP navrhuje na plochách označených jako plochy občanské vybavenosti (objekt budovy obecního úřadu) v sídle Vesce.

#### 4.5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi. ÚP žádné takové plochy nevymezuje.

#### 4.5.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

#### 4.5.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky.

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční a letecké havárie
- požáry

Vzhledem k nahodilosti nebo liniové povaze těchto potenciálních původců rizika nelze určit místo pravděpodobného potenciálního výskytu nebezpečných látek; preventivní ochrana je zajišťována stanovením příslušných ochranných a bezpečnostních pásem či záplavových území, která ÚP respektuje.

#### 4.5.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

#### 4.5.10 Zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě správního území obce Vesce zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

### 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů

#### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití**

Krajinné matrixy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy orné půdy jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy trvalých travních porostů (plošné uspořádání), a plochy krajinné zeleně, mokřadů, ploch pozemků určených k plnění funkce lesa a plochy vodní (liniové a plošné uspořádání).

Podmínky pro změny využití ploch krajiny stanoví kap. 6.2 (regulativy).

#### **5.2 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES**

ÚP vymezuje plochy ÚSES, pro které stanoví regulativy funkčního využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

##### 5.2.1 Biocentra

RBC 1	Lužnice nad Soběslaví, jihovýchodní okraj řeš. území
LBC 2	U Luhu, severní okraj řeš. území

##### Pro využití ploch biocenter obecně platí :

###### a. hlavní využití :

- současné využití

využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy).

###### b. přípustné využití :

- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES.

###### c. podmíněně přípustné využití :



- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

d. nepřípustné činnosti :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich.

- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněné.

## 5.2.2 Biokoridory

RBK 3 – Roudná – Lužnice nad Soběslaví – východní hranice řeš. území

LBK 4 – Vesecký les, Západní okraj řeš. území

LBK 5 – Vesecký les – Návětrný rybník, jižní hranice řeš. území

LBK 6 – Podvesní rybník, jižní hranice řeš. území

LBK 7 – Bechyňský potok, jihozápadní hranice řeš. území

### Pro využití ploch biokoridorů obecně platí :

a. hlavní využití :

- současné využití,

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

b. přípustné využití :

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů.

c. podmíněně přípustné využití :

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru (při zachování jeho minimálních požadovaných parametrů). Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

d. nepřípustné činnosti :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru.

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů.

- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

### 5.2.3 Interakční prvky

- IP 8 – Svákovský potok, severovýchodní část řeš. území
- IP 9 – Pod Vesce, jižní polovina řeš. území
- IP 10 – Čeraz – Čejnov, jihovýchodní část řeš. území; NÁVRH
- IP 11 – U Návětrního rybníku, jižní hranice řeš. území; NÁVRH

#### Pro využití ploch interakčních prvků obecně platí :

##### a. hlavní využití:

- současné využití
- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň

##### b. přípustné využití:

- není navrženo

##### c. podmíněně přípustné využití:

- není navrženo

##### d. nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

Pro využití ploch ÚSES souběžně platí podmínky stanoveny regulativy (kap. 6.2.8).

## **5.3 Prostupnost krajiny**

Základní prostupnost je dána stávající sítí krajských silnic, místních a účelových komunikací. Změnou č.1 ÚP vymezuje nové účelové veřejné komunikace (DSÚ-N) pro zlepšení prostupnosti krajiny, jež je v prostorech velkých zorněných lánů zejména v jižní polovině řešeného území jinak značně omezena. Jejich lokalizace většinou využívá původních tras staré sítě polních cest. Podrobněji jsou tyto trasy popsány v kap. 4.1.2 výše.

Regulativy nicméně umožňují trasovat cesty a stezky (včetně nevhodnějších ploch ÚSES) kdekoliv v krajině.

## **5.4 Protierozní opatření**

ÚP v rámci protierozní koncepce navrhuje tato opatření :

- Podél vodních toků, včetně těch zatrubněných, je navržena změna orné půdy na trvalé travní porosty či pásy krajinné zeleně. Navrhuje se revitalizace a obnovení přirozeného toku většiny vodotečí v území.
- Obnova přirozeného charakteru bezejmenného vodního toku vytékajícího ze sídla Vesce jižním směrem.
- Obnova přirozeného charakteru bezejmenného vodního toku vytékajícího z lesního masivu na jižním okraji řešeného území, s návrhem ÚSES (IP 11).
- Obnova přirozeného charakteru bezejmenného vodního toku vytékajícího z rybníku

pod sídlem Čeraz jihovýchodním směrem.

– Na JZ okraji sídla Čeraz je rozšířena plocha ochranného zatravnění přimykající se k zastavěnému území, v souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy 1/Z.ČER.8.

Z protierozních zásad lze do návrhu ÚP promítnout pouze technická opatření. Ty mají charakter ryze krajinných opatření (s dopadem na funkci části dotčené plochy), která jsou regulativy ploch orné půdy podporována – viz kap. 6.2.2 – přípustné využití.

## 5.5 Opatření proti povodním

Konkrétní opatření proti povodním, navržená v rámci správního území, jsou identická s protierozními opatřeními (kap. 5.4), která zároveň zvyšují retenci vody v území a tím účinně eliminují možnost vzniku povodní. Jiná opatření proti povodním se nenavrhují.

## 5.6 Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Za další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability se považují návrhy na revitalizaci zmeliorovaných vodotečí s opatřeními pro zvýšení retence, snížení rychlosti tekoucí vody a dosadby doprovodné zeleně. V maximální míře je třeba revitalizovat zejména zatrubněné úseky vodotečí (viz kap. 5.4).

## 5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny

ÚP respektuje stávající plochy individuální pobytové rekreace (Ri) v prostoru údolí řeky Lužnice v jejich dosavadním významu a rozsahu. S výjimkou plochy Z.ČER.4 nejsou nové plochy pro tuto funkci ÚP vymezovány.

ÚP dále prostřednictvím regulativů podporuje vznik a rozvoj turistické infrastruktury (např. penziony, provozy pohostinství apod.) i na plochách obytných, smíšených obytných a na plochách občanské vybavenosti.

Pro turistickou atraktivitu území je podstatná i míra průchodnosti krajiny. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes z velké části pokryto zorněnou půdou. Tři funkční typy krajiny (trvalé travní porosty, plochy lesů, krajinné zeleně) umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti rozlehlé zorněné bloky obcházet.

Pro průchodnost krajiny je rozhodující existence dopravní infrastruktury. Stávající cestní síť je Změnou č.1 ÚP doplněna o řadu nových účelových veř. komunikací (kap. 4.1.2). Dále je vymezena síť stezek pro pěší a cyklisty, která alternativně propojuje sídla prostřednictvím vycházkových okruhů, kdy často zároveň fragmentuje velké bloky orné půdy. Doplnuje tak rekreační a turistickou infrastrukturu území sídla ve smyslu zlepšení jeho prostupnosti, propojení s okolním územím a dosažitelnosti krajiny jako takové.

## 5.8 Plochy pro dobývání nerostů

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání nerostů.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek krajinného rázu (regulativy)

### 6. 1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Podmínky pro využití rozvojových ploch – viz také kap. 3.2 (tabulkový přehled).

#### Podmínky prostorového uplatnění oplocení:

Pro všechny plochy zastavěného území a zastavitelných ploch platí:

- Tam, kde zastavěné území a zastavitelné plochy či zahrady a sady (ZS, ZS-N) související se zastavěným územím vytváří přechod do volné krajiny, je nepřípustné netransparentní (neprůhledné) oplocení.
- Nové oplocení stávajících i nových ploch na hranicích s veř. prostranstvím (s plochami DS II, DS III, DSm, DSm-N, PV, PV-N) bude striktně vycházet z převažujícího charakteru stávajícího oplocení okolních ploch (tedy transparentního plotu výšky max. 1,5m), s vyloučením staveb vysokého neprůhledného oplocení či ohrazení, pokud nemají charakter podezdívky (v. max. cca 0,8m). Zvláště nežádoucí je pak souvislé oplocení z betonových panelů. Vyšší bariéra je možná pouze v odůvodněných případech stavebně technického rázu (např. umístění drobné doplňkové stavby na hranici pozemku, nutnost vyrovnání výrazného terénního rozdílu apod.) nebo z důvodu eliminace prokazatelného vnějšího nepříznivého vlivu (např. zvýšené hlukové nebo světelné expozice), a to pouze lokálně a v nezbytném rozsahu.

#### 6.1.1 BV – PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru (BV, BV-N)



Zastavitelné plochy: Z.VES.4, 5, 7, 13, Z.ČER.1, Z.ČER.5, 1/Z.ČER.9, Z.MOK.1, 2,

#### Hlavní využití:

- bydlení

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- zahrady
- bazény, domácí sauny, zahradní architektura (skleníky, altány, a pod.)
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné

- architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- jako doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní též připojenou nebo samostatně stojící garáž, dílnu, sklad apod.

### Podmíněné využití:

- za podmínky, že užitná plocha 1 bytové jednotky bude min. 50 m<sup>2</sup>:
  - bytové domy
- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle, nerušící obytnou funkci nad přípustnou mírou - (rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít svým provozem negativní vliv na životní prostředí stávající i navrhované zástavby sídel svým dopravním či výrobním zatížením (vč. výroby zemědělské), emisemi a imisemi, hlukovým zatížením a pod.);
- pouze doplňkově k hlavnímu způsobu využití, které musí v ploše převažovat,
- zařízení lokálního významu (nepřekračující svým významem místní dosah):
  - maloobchodní a stravovací služby
  - výrobní a servisní provozovny (např. truhlářské dílny, autoservisy a pod.)
  - sociální služby, služby v oblasti zdravého životního stylu
  - zařízení pro administrativu
  - nezbytná technická vybavenost (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - nezbytná občanská vybavenost (veřejný zájem - např. hasičské zbrojnice, klubovny atp.)
  - stavby pro dočasné ubytování, penzióny
  - nezbytné parkoviště a garáže pro uživatele plochy
  - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

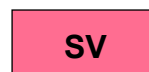
### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. zastavitelnost plochy nepřekročí 25%; minimální podíl ploch zeleně bude 60%
- minimální velikost pozemku pro solitérní RD bude 1000m<sup>2</sup> (výjimkou je menší plocha 1/Z.ČER.9)

## 6.1.2 SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV, SV-N)



Zastavitelné plochy: Z.VES.3, 6, 12, 14, 15, Z.ČER.6, 7, 1/Z.ČER.8, 1/Z.MOK.5

### Hlavní využití:

- bydlení
- občanská vybavenost, drobná malovýroba a služby

### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- zahrady
- bazény, domácí sauny, zahradní architektura (skleníky, altány a pod.)
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytné parkoviště a garáže pro uživatele plochy

### Podmíněné využití:

- za podmínky, že užitná plocha 1 bytové jednotky bude min. 50 m<sup>2</sup>:
  - bytové domy
- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle

(rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít svým provozem negativní vliv na životní prostředí stávající i navrhované zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením a pod.)

- stavby pro dočasné ubytování, penziony
  - zařízení lokálního významu (nepřekračující svým významem místní dosah):
  - občanská vybavenost (např. maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, osvětlu a církevní účely, civilní ochranu a místní samosprávu)
  - zařízení pro administrativu
  - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
  - zařízení nerušící výroby a služeb všeho druhu (vyjma solárních či větrných elektráren), sklady a veřejné provozy; (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje žádné stanovení ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi)
  - stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
  - agrofarmy s kapacitou dočasného ubytování, formou penzionů (chov hospodářského zvířectva nesmí negativně ovlivnit provoz ubytování)
  - nezbytná technická vybavenost (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
    - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální podíl ploch zeleně bude 40%, není-li v tabulkovém přehledu ploch v kap. 3.2 uvedeno jinak

### 6.1.3 SVo – PLOCHY SMÍŠENÉ OBÝTNÉ venkovské s ochranným režimem

(SVo)



#### Zastavitelné plochy: Z.MOK.4

#### Hlavní využití:

- bydlení
- občanská vybavenost, drobná malovýroba a služby



#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- zahrady
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty

#### Podmíněné využití:

- za podmínky, že užitná plocha 1 bytové jednotky bude min. 50 m<sup>2</sup>:
  - bytové domy

- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle (rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít svým provozem negativní vliv na životní prostředí stávající i navrhované zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením a pod.)
- prostorově a hmotově korespondující s urbanistickým celkem
  - zařízení lokálního významu:
    - občanská vybavenost (např. maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, osvětlu a církevní účely, civilní ochranu a místní samosprávu)
  - zařízení pro administrativu
  - nezbytné parkoviště a garáže pro uživatele plochy
  - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
  - zařízení nerušící výroby a služeb všeho druhu (vyjma solárních či větrných elektráren),  
(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje žádné stanovení ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi)

- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy s kapacitou dočasného ubytování, formou penzionů (chov hospodářského zvířectva nesmí negativně ovlivnit provoz ubytování)
- bazény, zahradní architektura (skleníky, altány apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví; výjimkou jsou stávající dvoupodlažní objekty, kde se připouští 2 NP + podkroví, a to v rozsahu dle součas. stavu, v případě přístaveb max. navýšení až do 15% současně zastavěné plochy 2 NP
- minimální podíl ploch zeleně bude 40%

### 6.1.4 Ri- PLOCHY REKREACE individuální

(Ri, Ri-N)



### Zastavitelné plochy: Z.ČER.4

#### Hlavní využití:

- individuální rekreace

#### Přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci (chaty, zahradní domky a pod.)
- zahrady, drobné zahradní stavby (např. skleníky, altány apod.), bazény, domácí sauny
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště

#### Podmíněné využití:

- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle (rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí okolí svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)
  - nezbytná technická vybavenost (umístění související technické



- infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - nezbytné parkoviště pro uživatele plochy
  - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- max. zastavitelnost plochy nepřekročí 25%; minimální podíl ploch zeleně bude 60%

## 6.1.5 VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(PV, PV-N)



### Zastavitelné plochy: Z.VES.4, Z.VES.5

#### Hlavní využití:

- veřejná prostranství, zřizována a užívána ve veřejném zájmu

#### Přípustné využití:

- nezbytná dopravní infrastruktura, místní a účelové komunikace
- chodníky, zpevněné rozptylové plochy
- veřejná zeleň, retenční nádrže
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení tech. infrastruktury
- dětská hřiště
- nezbytné stavby technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)

#### Podmíněné využití:

- umístěná jako sběrná, nezbytná pro obsluhu území (ostatní parkovací plochy řešeny na soukromých pozemcích):
  - parkoviště
- pro stávající budovy, jinak pouze pro takové plochy veřejných prostranství, kde nejsou ohroženy kompoziční struktura, dopravní vazby a hodnotná zeleň, a to v případě uplatnění veřejné služby a ve veřejném zájmu:
  - stavba občanské vybavenosti do 60m<sup>2</sup> užitné plochy (např. klubovna, prodejna, infocentrum, občerstvení, autobusová zastávka apod.)

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

## 6.1.6 OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(OV)

OV

### **Hlavní využití:**

- občanská vybavenost

### **Přípustné využití:**

- provozy školství a výchovy
- provozy kultury a osvěty
- stavby pro místní samosprávu
- církevní stavby
- provozy zdravotnictví a sociální péče
- ubytovací a gastronomické provozy, hotely
- maloobchod a služby, provozy nevýrobních služeb (nepřekračující svým významem místní dosah)
- stavby pro civilní ochranu
- byty správců
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu, ubytované)
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště

### **Podmíněné využití:**

- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle

(rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na architektonické a urbanistické pojetí areálu a životní prostředí stávající zástavby sídla svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením)

- řemeslné provozy
- služby výrobního charakteru
- maloobchodní jednotky do 400 m<sup>2</sup> užitné plochy
- stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)

(řemeslnými provozy a službami výrobního charakteru se rozumí takové funkční využití,

které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi)

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- nutno zohlednit prostředí urbanisticky hodnotných ploch

## **6.1.7 OVs – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport** (OVs)

**OVs**

### **Hlavní využití:**

- veřejná sportoviště

### **Přípustné využití:**

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- veřejná zeleň (sadová výsadba, travnaté plochy)
- technické vybavení nutné pro funkci stávajících objektů a služeb
- hřiště, dětská hřiště
- mobiliář (altány, lavičky, odpadkové koše, veř. osvětlení apod.)
- nezbytné zařízení sportovišť (např. branky, konstrukce na uchycení sítě a pod.)
- nezbytná dopravní infrastruktura, pěší komunikace (řešené formou propustných povrchů (mlat, dlažba apod.), s vyloučením souvislých betonových a asfaltových ploch či ploch na bázi kaučuku)

### **Podmíněné využití:**

(realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše)

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

## Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží+ podkroví
- max. výška hřebene nepřesáhne 5m nad úroveň původního terénu\*
- zastavěnost plochy nepřesáhne 60% celkové výměry

### 6.1.8 VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS, VS-N)



Zastavitelné plochy: 1/Z.VES.16

Plochy přestavby: P.ČER.1

#### Hlavní využití:

- nerušící výroba a skladování

(nerušící výrobou a skladováním se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

#### Přípustné využití:

- zařízení výroby, skladování a služeb všeho druhu (vč. výroby tepla),
- mechanizační dílny
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy
- stavby velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 400 m<sup>2</sup> užitné plochy
- stavby velkoobchodu a maloobchodu potravinář. char. do 200 m<sup>2</sup> užitné plochy
- zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- nezbytná parkoviště
- nezbytná dopravní infrastruktura, místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- doplňkově k hlavnímu využití:
  - sběrné dvory
  - lokálně poskytované služby, využívané pro potřeby pracovníků areálu (např. stravovací služby, sportovní plochy, apod.)

#### Podmíněné využití:

- v případě nezbytnosti realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše (výrobní provoz a jeho organizace nesmí ovlivňovat kvalitu bydlení, zejména hygienické emisní a imisní limity (hluk, vibrace, elektromagnetická pole, kvalita ovzduší, noční klid atp.))
  - byty vlastníků, služební byty

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny a dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví,
- max. výška staveb nepřekročí 12 metrů nad úroveň původního terénu, u plochy 1/Z.VES.16 max. 6 m nad úroveň původního terénu
- max. zastavitelnost ploch je 70%
- pro rozvoj. plochy P.ČER.1 a 1/Z.VES.16 je nezbytné posouzení vlivu na krajinný ráz a realizace zeleného pásu clonící a izolační zeleně dle předpisu v tab. kap. 3.2.

## 6.1.9 ZS – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – zeleň soukromá, vyhrazená

(ZS, ZS-N)



Zastavitelné plochy: Z.MOK.2, 1/Z.MOK.5

### Hlavní využití:

- zeleň v zástavbě, soukromá a vyhrazená zeleň

### Přípustné využití:

- sady
- zahrady

### Podmíněné využití:

- striktně korespondující s urbanistickým celkem, celková zastavěná plocha nepřesáhne 50 m<sup>2</sup>
  - přístavby ke stávajícím stavbám s využitím dle příslušného regulativu hlavní stavby (BV, SV, SVo)
- realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní a urbanistické prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska kraj. rázu)
  - stavba či zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (garáže, kůlny, dřevníky, sauny, bazény vč. technolog. vybavení, apod.)
  - zahradní architektura (skleníky, altány, pergoly, zahradní domky apod.)
  - drobná hospodářská stavení (včelíny, kurníky apod.)
- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny,

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
  - intenzivně i extenzivně využívané travní porosty (louky a pastviny)
  - trvalé a speciální kultury (např. energetické plodiny a dřeviny...)
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle, realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní a urbanistické prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
    - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
    - stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
    - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví; případné stavby technické infrastruktury přesahující hladinu okolní zástavby budou posouzeny z hlediska kraj. rázu

## 6.1.10 ZV – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – zeleň veřejná

(ZV, ZV-N)



### Hlavní využití:

- veřejná zeleň sloužící obecnému užívání



### Přípustné využití:

- uliční a parkově upravená zeleň veřejných prostranství
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- drobné vodohospodářské úpravy (např. zdrže, vodní plochy, poldry...)
- retenční nádrže (přírodní i umělé formy), vč. ozelenění břehů

### Podmíněné využití:

- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle, realizované pro upevnění ekologické stability, sociální soudržnosti obyvatel; realizované v nezbytném rozsahu vůči vymezené ploše
  - nezbytná dopravní infrastruktura, místní a účelové komunikace
  - odvodnění vozovky

- chodníky, pěší komunikace
  - cyklistické stezky
  - odvodnění území (dešťové koryto)
  - umístění liniového vedení tech. infrastruktury
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - dětská hřiště
- za podmínky, že nebudou oplocené
    - prostory předzahrádek, zahrady, sady
  - za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
    - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### 6.1.11 DS II – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silnice II. třídy (DSII)

DS II

### DS III – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silnice III. třídy (DSIII)

DS III

### Hlavní využití:

- silnice II. a III. třídy

### Přípustné využití:

- vozovka
- chodníky a cyklostezky, vč. mimoúrovňových staveb mostů, lávek, nadchodů, podchodů apod.
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- liniová a izolační zeleň, stromořadí, veřejná zeleň
- protihluková opatření a vegetační úpravy
- v nezbytném rozsahu ekodukty a jiné stavby a opatření pro zachování migračních tras zvěře

### Podmíněné využití:

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### 6.1.12 DSm – Dopravní infrastruktura – místní komunikace

(DSm, DSm-N)



DSm



DSm-N

#### DSú – Dopravní infrastruktura – účelové veřejné komunikace

(DSú)



DSú

### Hlavní využití:

- veřejné komunikace

### Přípustné využití:

- vozovka
- chodník
- cyklostezky
- veřejná zeleň, liniová a izolační zeleň, stromořadí
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- stavby a zařízení technického vybavení (umístění související technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
- parkoviště
- v nezbytném rozsahu ekodukty a jiné stavby a opatření pro zachování migračních tras zvěře

### Podmíněné využití:

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### 6.1.13 TK – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – plochy zařízení kanalizační sítě

(TK-N)



TK-N

Zastavitelné plochy: Z.VES.10, Z.VES.11, Z.ČER.3, Z.MOK.3



### Hlavní využití:

- zařízení kanalizační sítě

### Přípustné využití:

- technologická zařízení kanalizace (čistírny odpadních vod, kalové a sedimentační nádrže apod., vč. staveb a zařízení s nimi souvisejících)
- veřejná a vyhrazená zeleň, clonící zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné dopravní a technické zázemí (komunikace a pod.)

### Podmíněné využití:

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## 6.2 PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

### 6.2.1 W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(W)

W

### Hlavní využití:

- vodní plochy a toky

### Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií

### Podmíněné využití:

– realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)

- jednotlivé jednoduché stavby pro skladování krmiva (formou lehkých přístřešků)
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení (umístění technické infrastruktury nemající charakter nadmístního významu)
- nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

## Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

## 6.2.2 NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – Orná půda

(NZo)

NZo

## Hlavní využití:

- plochy orné půdy

## Přípustné využití:

- orná půda pro primární zemědělskou rostlinnou produkci, vč. možnosti pěstování energetických plodin a dřevin
- trvalé a speciální kultury – pastviny, louky, zahrady a sady ve volné krajině (plochy nesmí být trvale oploceny, ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, liniová doprovodná zeleň komunikací, soliterní zeleň)
- retenční a protipovodňová opatření (vsakovací pásy, záchytné příkopy, ochranné valy a pod.)

## Podmíněné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - zalesnění
- realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou lehkých přístřešků)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění nezbytné technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

## Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### 6.2.3 NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – Trvalé travní porosty

(NZt, NZt-N)

NZt

NZt-N

#### Hlavní využití:

- trvalé travní porosty (TTP)

#### Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury – pastviny, louky a zahrady ve volné krajině; (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- retenční a protipovodňová opatření (vsakovací pásy, záchytné příkopy, ochranné valy a pod.)

#### Podmíněné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - zalesnění
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - plochy orné půdy
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění nezbytné technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - sady za podmínky, že v nezastavěném území nebudou oploceny (v zastavěném území je oplocení možné)
  - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou lehkých přístřešků)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

### 6.2.4 NL – PLOCHY LESNÍ – plochy určené k plnění funkce lesa

(NL)

NL

#### Hlavní využití:

- lesní porosty, PUPFL

### Přípustné využití:

- trvalé lesní kultury

### Podmíněné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby související s plněním funkce lesa
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění nezbytné technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - v nezbytném rozsahu ekodukty a jiné stavby a opatření pro zachování migračních tras zvěře
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

## 6.2.5 NSk – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – krajinná zeleň

(NSk, NSk-N)

**NSk**

### Hlavní využití:

- krajinná zeleň

**NSk-N**

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty (např. stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň, přechodové plochy okrajů lesních porostů ...)
- lesy

### Podmíněné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše (případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - intenzivně i extenzivně využívané travní porosty
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění nezbytné technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)

- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
- rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

## 6.2.6 NSm - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - Mokřady (NSm)

NSm

### Hlavní využití:

- mokřady

### Přípustné využití:

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- lesy s vysokou retenční schopností
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy

### Podmíněné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu (do 10%) vůči vymezené ploše (případně stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby a zařízení technického vybavení (umístění nezbytné technické infrastruktury, nemající charakter nadmístního významu)
  - stavby napomáhající plnění funkce mokřadů (např. revitalizace potočních koryt, rušení meliorací apod.)
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

## 6.2.8 PLOCHY BOKORIDORŮ, BIOCENTER A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

NL - PLOCHY LESNÍ - pozemky určené k plnění funkce lesa  
(NL)

NL

NSk - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - Krajinná zeleň  
(NSk, NSk-N)

NSk

**Hlavní využití:**

- lesní a nelesní listnaté a smíšené porosty
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty  
(Druhová skladba lesních porostů a nelesních dřevinných porostů se bude postupně blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musí být tomuto cíli podřízeny.)

**Přípustné využití:**

- ochranná, vyhrazená zeleň, liniová stromořadí

**Podmíněné využití:**

- (negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra)

Jsou podmíněně přípustné, a to pouze ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti:

- stavby a zařízení technického vybavení určené pro péči o lesní porosty
- v nezbytném rozsahu ekodukty a jiné stavby a opatření pro zachování migračních tras zvěře
- (realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz;
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

**Nepřípustné využití:**

Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. lesní porost s přirozenou druhovou skladbou na lesní monokulturu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umístování staveb (mimo přípustné), odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, sportovní akce – např. motokros, automobilové závody apod.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
(W)

W

NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – Mokřady  
(NSm)

NSm

## Hlavní využití:

- vodní plochy a toky, mokřady (ekostabilizační funkce upřednostněna před produkční)

## Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy
- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- travní plochy bez meliorací (vyloučené jsou jakékoliv formy oplocení)

## Podmíněné využití:

- pokud souvisí s plněním funkce mokřadu
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti
  - stavby a zařízení technického vybavení ČOV, pokud v rámci dané plochy budou zachovány alespoň minimální parametry skladebných částí ÚSES.
- (realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz;
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

## Nepřípustné využití:

Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z vodní plochy na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, těžba nerostných surovin, úpravy zpevněných břehových partií formou prvků neumožňující interakci flóry, rušení bariérových travnatých pásů kolem vodních ploch v šíři menší 20 metrů ve prospěch orné půdy, vypouštění odpadních vod bez čištění, hnojení vodních ploch, atp.

NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – Trvalé travní porosty  
(NZt, NZt-N)



## Hlavní využití:

- extenzivní a trvalé travní porosty
- trvalé a speciální kultury (pozemky nesmí být oploceny)  
(Druhá skladba porostů se bude blížit přirozené druhové skladbě odpovídající stanovištním podmínkám, u kulturních antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce pozemků musí být tomuto cíli podřízeny.)

## Podmíněné využití:

- negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra, pouze ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti
- realizovatelné bez negativního dopadu na vzhled do krajinného rázu, negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra, neumístované v ploše záplavového území
  - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva (formou lehkých přístřešků)
- (realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz;
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury
  - nezbytná dopravní infrastruktura, (komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové veřejné a místní komunikace)
- za podmínky, že negativně nezasáhnou stávající zastavěné území:
  - rozšíření či směrová úprava tras silnic

## Nepřípustné využití:

Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umístování staveb (mimo podmíněných), odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, sportovní akce – např. motokros, automobilové závody a pod., mimo činnosti hlavní a podmíněné.

PŘI VYUŽÍVÁNÍ PLOCH DOTČENÝCH VYMEZENÍM SYSTÉMU ÚSES (BIOKORIDORŮ, BIOCENTER A INTERAKČNÍCH PRVKŮ) BUDOU RESPEKTOVÁNA PRAVIDLA NAVRŽENÁ V KAP. 5.2 (NÁVRH PLOCH PRO ÚSES).

## 6.3 Výstupní limity

### Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené



obytné, plochy smíšené výrobní) bude na hranici vlastního pozemku. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení. Nelze povolovat činnosti a podnikání – zejména provozovny s hygienicky problematickou činností (hluk, prach), které zatěžují okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity.

ÚP jako výstupní limity definuje omezení vyplývající z návrhu maximální hranice negativních vlivů ČOV. V rámci těchto hranic není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití, nebo bylo s ním v rozporu (nelze zde povolovat využití, které je s budoucími předpokládanými negativními vlivy neslučitelné, např. bydlení, rekreace, atd.).

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### **7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

#### **7.1.1 Dopravní a technická infrastruktura**

Dopravní a technická infrastruktura komunikací, inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

VPd1 1 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
– jižní okraj sídla Čeraz

VPd1 2 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
– severovýchodní část sídla Vesce

VPd1 3 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
– severní část sídla Vesce

VPd1 4 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
– severovýchodní část sídla Vesce

VPd1 5 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
– východní část sídla Vesce

#### **7.1.2 Stavby technické infrastruktury**

Plochy staveb zařízení tech. infrastruktury a vedení inženýrských sítí, zahrnující plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

VPT 1 – plocha technické infrastruktury – ČOV Čeraz (TK-N)  
– jihovýchodně od sídla Čeraz

VPT 2 – plocha technické infrastruktury – ČOV Vesce I (TK-N)

- severovýchodně od sídla Vesce
- VPt 3 – plocha technické infrastruktury – ČOV Vesce II (TK-N)
  - jihozápadní okraj sídla Vesce
- VPt 4 – plocha technické infrastruktury – ČOV Mokrá (TK-N)
  - východní okraj sídla Mokrá
- Vt 1 – koridor kmen. sběrače kanalizace
  - jihovýchodní okraj sídla Čeraz
- Vt 2 – koridor kmen. sběrače kanalizace
  - jihozápadní okraj sídla Vesce
- Vt 3 – koridor kanalizační výpusti
  - jihozápadní okraj sídla Vesce

## 7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Plocha potřebná pro založení prvku ÚSES. Klasifikace plochy a její lokalizace.

- VPu 1 – plocha pro založení prvku ÚSES – IP 10
  - jihovýchodně od sídla Čeraz
- VPu 2 – plocha pro založení prvku ÚSES – IP 10
  - západně od sídla Čeraz
- VPu 3 – plocha pro založení prvku ÚSES – IP 11
  - jižní okraj řešeného území

## 7.3 Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Žádné stavby a opatření nebyly vymezeny.

## 7.4 Vymezení ploch pro asanaci

Žádné plochy asanací nebyly vymezeny.

## 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

### 8.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

#### 8.1.1 Veřejná prostranství

Plocha veřejných prostranství s veřejnou zelení, dopravní a technickou infrastrukturou komunikací, inženýrských sítí a ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace ploch s výčtem dotčených pozemků.

- Pp 1 – plocha veřejného prostranství – veř. zeleň  
KN parc. č. 223/6, 223/7, 223/8  
Plocha Pp 1 se nachází v katastrálním území sídla Čeraz.
- Pp 2 – plocha veřejného prostranství – veř. zeleň  
KN parc. č. 129/8  
Plocha Pp 2 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- Pp 3 – plocha veřejného prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 129/2, 129/8, 132/1, 132/2, 135/1, 135/34, 135/37, 135/39, 292/2  
Plocha Pp 3 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- Pp 4 – plocha veřejného prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 138, 144/1, 144/20, 147/1  
Plocha Pp 4 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- Pp 5 – plocha veřejného prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 114/1  
Plocha Pp 5 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.

**Předkupní právo na pozemky ploch všech staveb VPdť bude vloženo ve prospěch obce Vesce.**

### 8.1.2 Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní a technická infrastruktura komunikací, inž. sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace ploch s výčtem dotčených pozemků.

- VPdť 1 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 557/1, 557/70, 893/10, 893/11, 893/12, 893/13, 893/15,  
Plocha VPdť 1 se nachází v katastrálním území sídla Čeraz.
- VPdť 2 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 129/2, 129/8, 132/1, 132/2, 135/1, 135/34, 135/37, 135/39, 292/2  
Plocha VPdť 2 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- VPdť 3 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě,  
KN parc. č. 138, 144/1, 144/20, 147/1  
Plocha VPdť 3 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- VPdť 4 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 129/8, 132/2, 135/39  
Plocha VPdť 4 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.
- VPdť 5 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
KN parc. č. 114/1  
Plocha VPdť 5 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.

**Předkupní právo na pozemky ploch všech staveb VPdť bude vloženo ve prospěch obce Vesce.**

### 8.1.3 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura zařízení inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s výčtem dotčených pozemků.

VPt 1 – plocha technické infrastruktury – ČOV Čeraz (TK-N)

KN parc. č. 893/10, 893/12

Plocha VPt 1 se nachází v katastrálním území sídla Čeraz.

VPt 2 – plocha technické infrastruktury – ČOV Vesce I (TK-N)

KN parc. č. 129/8, 129/9

Plocha VPt 2 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.

VPt 3 – plocha technické infrastruktury – ČOV Vesce II (TK-N)

KN parc. č. 217, 284/1

Plocha VPt 3 se nachází v katastrálním území sídla Vesce.

VPt 4 – plocha technické infrastruktury – ČOV Mokrá (TK-N)

KN parc. č. 818/3

Plocha VPt 4 se nachází v katastrálním území sídla Mokrá.

**Předkupní právo na pozemky ploch všech staveb VPt bude vloženo ve prospěch obce Vesce.**

## 8.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

### 8.2.1 Opatření pro založení prvku ÚSES

Plocha potřebná pro založení prvku ÚSES. Jedná se vesměs o technicky napřímená či zatrubněná koryta drobných bezejmenných vodotečí, s chybějícím pásem extenzivně obdělávaných luk či břehové zeleně. Klasifikace plochy s její lokalizací.

VPu 1 – plocha krajinné zeleně – navržený liniový interakční prvek s revitalizací koryta bezejmenné vodoteče – západní okraj sídla Čeraz

KN parc. č. 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8, 557/9, 557/10, 557/11, 557/12, 557/13, 557/14, 557/15, 557/16, 557/17, 557/18, 557/19, 557/20, 557/21, 557/22, 557/23, 557/24, 557/28, 557/26, 557/27, 557/28, 557/29, 557/30, 557/31, 824, 557/32, 557/33, 557/36, 557/37, 557/38, 557/39, 557/40, 557/41, 557/42, 557/43, 557/44, 557/45, 557/47, 557/49, 557/79, 557/80, 557/81, 557/82, 557/83, 557/84, 557/85, 557/86, 557/87, 557/88, 947/1, 947/5, 947/6, 947/7, 947/8, 947/9, 947/10, 947/14, 947/15, 947/16, 947/17, 947/18, 947/19, 947/20, 947/21, 947/22, 947/23, 947/24, 947/25, 947/26, 947/27, 947/28, 947/29, 947/30, 947/31, 947/32, 947/33, 947/34, 947/35, 947/36, 947/37, 947/38, 947/39, 947/40, 947/41, 947/43, 947/44, 947/45, 947/48, 947/49, 947/50, 947/51, 947/53, 947/54, 947/55, 947/56, 947/57, 947/58, 960, 963,

Plocha VPu 1 se nachází v katastrálním území sídla Čeraz.

VPu 2 – plocha krajinné zeleně – navržený liniový interakční prvek s revitalizací koryta bezejmenné vodoteče – západní okraj sídla Čeraz

KN parc. č. 287, 311/7, 311/8, 311/10, 311/12, 311/20, 311/21, 311/22, 311/23, 311/24, 311/25, 311/26, 311/27

Plocha VPu 2 se nachází v katastrálním území sídla Čeraz.

VPu 3 – plocha krajinné zeleně – navržený liniový interakční prvek s revitalizací koryta

bezejmenné vodoteče – jižní okraj řešeného území

k.ú. Vesce:

KN parc. č. 60/13, 238, 244

k.ú. Čeraz:

KN parc. č. 433

Plocha VPU 3 se nachází v katastrálním území sídel Vesce a Čeraz.

Předkupní právo na pozemky ploch všech opatření VPU bude vloženo ve prospěch obce Vesce.

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

Nebyla stanovena.

## **10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií je stanovena pro tyto plochy :

**Z.VES.3** – plocha smíšená obytná venkovská

Studie pro tuto plochu bude řešit zástavbu v rámci regulativu SV. Studie bude řešit především koncepci dopravní infrastruktury (návaznost na stávající dopravní skelet sídla a dopravní obslužnost ploch) technickou infrastrukturu, koncepci veřejných prostranství, parcelaci, vč. regulačních podmínek zástavby.

Při prověřování bude zvažována možnost dotvoření prostorově neukončené severozápadní části a centra obce formou veřejného prostranství, případně občanské vybavenosti (veř. zeleň, hřiště atp.). U plochy bude zároveň prověřeno řešení propojení stávajících a navrhovaných místních komunikací severní části sídla, jejich zokruhování a napojení na hlavní průtah obce, dokomponování centrálního veřejného prostranství.

Územní studie pro tuto plochu bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence ÚPČ do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP (stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložním dat do evidence ÚPČ).

## **11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

ÚP Vesce tyto stavby nevymezuje.

## **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Není-li uvedeno jinak, jsou ZP realizovatelné v etapě návrhu, tedy kdykoli v době platnosti tohoto ÚP.

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytné splnění těchto podmínek:

- 1.) - vyčerpání nabídky (zastavění) disponibilních stavebních pozemků uvnitř ZÚ, a to nejméně z 80% (z celkové výměry ploch v rámci dané funkce).
- 2.) - zajištění předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury

II. etapa není stanovena.

## **13. Údaje o počtu listů úplného znění ÚP po změně č.1 a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část úplného znění ÚP Vesce po Změně č.1 čítá 62 stran A4.

Grafická část úplného znění ÚP Vesce po Změně č.1 obsahuje 3 výkresy:

N1	Výkres základního členění	1 : 5 000
N2	Hlavní výkres	1 : 5 000
N3	Výkres VPS, VPO a asanací	1 : 5 000