



# ÚZEMNÍ PLÁN CHODOUŇ

(katastrální území Chodouň)

## TEXTOVÁ ČÁST

**ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ**

DUBEN 2024

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Beroun**

adresa:  
Městský úřad Beroun  
Odbor územního plánování a regionálního  
rozvoje  
Husovo nám. 68  
Beroun - Centrum

266 01

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:**

**Obec Chodouň**

adresa:  
Obec Chodouň  
č.p. 56  
Chodouň

267 51

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121**

spolupráce:  
Ing. Milena Morávková

adresa:  
Na Míčánci 2717/2g  
160 00 Praha 6  
tel.: 606 293 915  
email: [info@atelierstadlerova.cz](mailto:info@atelierstadlerova.cz)  
www: [atelierstadlerova.cz](http://atelierstadlerova.cz)

---

**Záznam o účinnosti**

---

**správní orgán  
vydávající územní plán**

***Zastupitelstvo obce Chodouň***

.....  
označení správního orgánu

.....  
datum nabytí účinnosti

---

**oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele**

.....  
***Ing. arch. Dana Vilhelmová***  
*odbor územního plánování a regionálního rozvoje*  
*Městský úřad Beroun*

.....  
razítko a podpis

---

## OBSAH:

## ÚZEMNÍ PLÁN CHODOUŇ - TEXTOVÁ ČÁST

a)	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
	a.1) Vymezení řešeného území	5
	a.2) Vymezení zastavěného území	5
b)	<b>Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>5</b>
	b.1) Základní rozvojové předpoklady	5
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	6
	b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území	6
	Kulturní hodnoty 6	
	Přírodní a krajinářské hodnoty	6
c)	<b>Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>7</b>
	c.1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	7
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch	8
	c.3) Vymezení ploch přestavby	10
	c.4) Vymezení systému zeleně	10
d)	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>10</b>
	d.1) <b>Dopravní infrastruktura</b>	<b>10</b>
	Železniční doprava	10
	Silniční doprava	10
	Síť místních a účelových komunikací	11
	Doprava v klidu, dopravní vybavenost	11
	Dopravní obsluha 11	
	d.2) <b>Technická infrastruktura</b>	<b>12</b>
	Hospodaření s odpadními vodami - srážkové odpadní vody	12
	Hospodaření s odpadními vodami - splaškové odpadní vody	12
	Zásobování pitnou vodou	12
	Zásobování požární vodou	12
	Zásobování energiemi	
	Elektrifikace - distribuční síť	12
	Dálkové plynovody	12
	Plynifikace obce 12	
	Telekomunikace a radiokomunikace	12
	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	12
	d.3) <b>Občanské vybavení</b>	<b>13</b>
	d.4) <b>Veřejná prostranství</b>	<b>13</b>
	d.5) <b>Nakládání s odpady</b>	<b>13</b>
e)	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>13</b>
	e.1) <b>Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</b>	<b>13</b>
	e.2) <b>Plochy změn v krajině</b>	<b>14</b>
	e.3) <b>Územní systém ekologické stability</b>	<b>15</b>
	Ochrana ÚSES 15	
	Nadmístní ÚSES – širší vztahy	15
	Lokální územní systém ekologické stability	15
	Krajinná zeleň (NSp)	16
	e.4) <b>Biotop vybraných zvláště chráněných druhů</b>	<b>16</b>
	e.5) <b>Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny</b>	<b>16</b>
	Cestní síť	16
	Prostupnost krajiny	17
	e.6) <b>Protierozní ochrana</b>	<b>17</b>
	e.7) <b>Ochrana před povodněmi, ochrana povrchových a podzemních vod</b>	<b>17</b>
	e.8) <b>Rekreace</b>	<b>18</b>
	e.9) <b>Dobývání ložisek nerostných surovin, důlní díla, poddolovaná území a sesuvy</b>	<b>19</b>
	Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin	19
	Poddolovaná území, hlavní důlní díla	19
	Sesuvná území	19
f)	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>19</b>
	f.1) <b>Funkční využití ploch a podmínky jejich využití</b>	<b>19</b>
	Plochy smíšené obytné - centrální (SC)	19
	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	
	Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)	
	Plochy bydlení - bytové domy (BH)	
	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	
	Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)	
	Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)	
	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN)	22
	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	
	Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)	
	Plochy specifické - Areál Levandulového údolí – drobná a řemeslná výroba (VDX)	23

	Plochy technické infrastruktury (TI)	
	Plochy koridoru technické infrastruktury	24
	Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)	
	Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)	
	Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)	
	Plochy veřejných prostranství (PV)	24
	Plochy zeleně - zahrady a sady (ZS)	
	Plochy zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)	
	Plochy přírodní (NP)	25
	Plochy lesní (NL) 25	
	Plochy zemědělské (NZ)	26
	Plochy zemědělské jiné (NZJ)	28
	Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)	28
	Plochy vodní a vodohospodářské (W)	30
g)	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění</b>	<b>30</b>
h)	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem</b>	<b>30</b>
i)	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</b>	<b>31</b>
j)	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b>	<b>31</b>
k)	<b>Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	<b>31</b>
l)	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b>	<b>32</b>

#### VÝKRESY:

	<u>název</u>
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2	HLAVNÍ VÝKRES
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Zastupitelstvo obce Chodouň, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („Stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 Stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

## **vydává usnesením zastupitelstva obce Chodouň**

.....

## **ÚZEMNÍ PLÁN CHODOUŇ**

### **formou opatření obecné povahy.**

#### **ÚZEMNÍ PLÁN CHODOUŇ - TEXTOVÁ ČÁST**

##### **a) Vymezení zastavěného území**

###### **a.1) Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází v okrese Beroun, Středočeském kraji. Řešeným územím je správní území obce Chodouň, které je současně 1 katastrálním územím, má 1 místní část a jednu základní sídelní jednotku.

###### **a.2) Vymezení zastavěného území**

V řešeném území se k datu 11. 3. 2024 nachází celkem 9 samostatných zastavěných území (popis v části odůvodnění).

##### **b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

###### **b.1) Základní rozvojové předpoklady**

Obec Chodouň se nachází cca 10 km severovýchodně od centra Hořovic a 10 km jihozápadně od Berouna. Dopravní dostupnost vůči nadřazeným sídelním útvarům je efektivní (dosah dálnice D5, železničních tratí č. 200 a trati č. 170 ze zastávky Zdice). Severním bezprostředním sousedem je město Zdice. Sousedství s městem a dobré dopravní napojení se pozitivně odráží zejména v nabídce pracovních možností, občanské vybavenosti a v možnostech rozvoje technické vybavenosti vesnice.

Západní polovina katastru se téměř celá nachází v terénní sníženině - nivě Litavky, která protéká přes řešené území od jihu k severu, východní polovina je poměrně morfologicky pestrá. Mezi výraznými dvěma vrcholy Na Studeném a Vyšebohy prochází dvě drobné vodoteče - pravostranné přítoky Litavky. Velkoplošné a intenzivní zemědělské hospodaření na orné půdě se významným způsobem podílí na utváření zdejší oblasti.

Těžiště sídelního útvaru leží v pravobřežní části řeky při úpatí dominantního vrchu Na Studeném. Zastavěné území plní především obytnou funkci včetně rekreace, v samotné obci je přiměřená občanská vybavenost a jsou zastoupeny areály zabývající se převážně zemědělskou činností, drobnou výrobou a službami. Výhodná poloha vesnice poblíž měst, dopravních tahů a v kvalitním přírodním prostředí má významný vliv na stabilizaci stávajícího stavebního fondu (bydlení, rekreace) a na rozvojové tendence zejména v oblasti bydlení.

**b.2) Koncepce rozvoje řešeného území**

Koncepce rozvoje obce spočívá v uvážlivém rozvoji převážně obytné funkce tak, aby byly zachovány a dále kultivovány stávající historické, kulturní, urbanisticko-architektonické a krajinářsko-přírodní hodnoty území.

Konkrétně se jedná o:

- péče o obraz historického jádra obce,
- návrh rozvoje venkovského bydlení v logice vývoje sídla, v případě skupinové výstavby s podmínkami pro koncepční zástavbu (podmínky územních studií),
- rozvoj veřejného prostoru včetně zeleně,
- stabilizace účelových cest v krajině,
- návrh prvků ekologické stability a dalších krajinářských opatření nestavební povahy s cílem zadržování vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření,
- zušlechťování bezprostředního okolí obce, doprovázené rozvojem šetrné nepobytové rekreace v krajině.

**b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území****Kulturní hodnoty**

Územní plán Chodouň vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických a urbanistických hodnot v území. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana historických a kulturních hodnot v území. (pozn.: bližší popis je obsažen v části odůvodnění, v koordinačním výkrese)

Archeologické nálezy

Obec se nachází ve starobylé kulturní oblasti. V zájmovém území jsou evidovány významné archeologické lokality I. stupně (území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů) - popis v části odůvodnění. Do území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů okrajově zasahuje zastavitelná lokalita Z5 a lokalita Z9.

Na celé území SO ORP Beroun je nutno nahlížet jako na území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů, které je nutno respektovat.

Ochrana siluety zástavby v celém zájmovém území:

Chránit dochovanou siluetu sídla a jeho vizuální projev v krajině (jsou vyloučeny stavby, které by měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářely nový znak vizuálního projevu sídla v krajině).

Ochrana charakteru zástavby (regulativy kapitola f):

- Významným urbanisticky jedinečný celkem je náves v Chodouni s hmotově tradičními stavbami a sourodá uliční domkářská zástavba urbánního charakteru (domy jsou umístovány v krajních polohách stavebních pozemků - zástavba vytváří prostorově ucelená uliční prostranství.).
- Chránit charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou.

Památkově hodnotné objekty, další hodnotné a hmotově tradiční stavby k zachování a k ochraně

- Zděná kaplička se zvoničkou na návsi.
- Selská usedlost č.p. 12.
- Králův mlýn, č.p. 66 - mlýn s Francisovou turbínou jižně od Chodouně.
- Mlýn č.p. 10 při severním okraji Chodouně.
- Historická budova Obecné školy na návsi.
- Areál bývalého Panského statku a vily č.p. 18 v historické, centrální části vesnice.

Drobné sakrální památky, pietní místa k zachování a ochraně

Na území obce se nachází drobné sakrální památky a pietní místa:

- křížek u Jílků (1868),
- křížek ve volné krajině na rozcestí silnic Málkov - Tmaň (1885),
- kříž ve volné krajině na rozcestí,
- pomník obětí válek v obci.

**Přírodní a krajinářské hodnoty**

Územní plán Chodouň vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován. Při územním rozvoji obce a při rozhodování v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené přírodní hodnoty:

- Oblasti krajinného rázu  
ObKR 8 Hořovicko a ObKR 8 Karlštejsko a krajinný typ N14 (krajina relativně vyvážená);
- Významné krajinné prvky (VKP)  
ze zákona lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy
- Významné krajinnotvorné prvky  
- vodní tok Litavka s břehovou a doprovodnou zelení a protipovodňovými valy

- bezejmenné pravostranné přítoky Litavky s břehovou a doprovodnou zelení v lesních údolnicích (Lounínský potok, Višňovka)
- prameniště v lukách a polích
- zalesněné pahorky a vrchy Na studeném, Ve Vyšebobách, Na orlíkách
- přírodní biotopy
- katastrálně evidované i neevidované vodní plochy
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí;
- Skladebné části ÚSES
  - regionální ÚSES: RBK 1189 Libomyšl – Koukolová hora včetně vložených biocenter lokálního významu
  - lokální ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).
- Biotop migrační trasy velkých savců.

**c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

**c.1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice**

Současný charakter území s převahou obytné a rekreační funkce se nebude měnit. Cílem urbanistické koncepce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj v návaznosti na postupnou urbanizaci území. Územní plán respektuje v maximální míře dochované urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty v sídle i v krajině. V sídle jsou nastavena pravidla prostorového uspořádání tak, aby se výstavbou či přestavbou hodnoty dále neničily, ale zůstaly zachovány i pro budoucí generace.

Pro rozvoj malého a středního podnikání či služeb bude nadále využit zejména stávající stavební fond zejména v historické části sídla (smíšené venkovské využití). Územní plán zachovává stávající výrobní plochy jako významný stabilizační prvek v širším území. Stávající zařízení jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování, pokud je u nich zajištěn přístup z ploch dopravní infrastruktury. Pro výrobní aktivity budou prioritně využívány existující hospodářské objekty. Nové zastavitelné plochy výroby a skladování nejsou navrženy.

Rozvoj vně zastavěného území se týká převážně obytné zástavby pro individuální rodinné bydlení venkovského charakteru.

Územním plánem je vyloučena zástavba v izolované poloze od sídla, bez vazby na stávající cestní síť. Stávající území samot je stabilizováno a není územně rozvíjeno vyjma nepatrného rozšíření výrobního areálu (požadavek vlastníka).

*(popisné informace jsou obsaženy v kapitole odůvodnění)*

Urbanistické zásady v území

- Ochrana siluety historické zástavby.
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury.
- Respektovat a navrhnout podmínky pro transformaci brownfieldu areálu Panského statku a vily č.p. 18.
- Novou výstavbu prioritně realizovat v přirozených prostorových rezervách v existující (tedy i novodobé) zástavbě. Stavby prioritně umísťovat v přímé návaznosti na stávající komunikační systém. Rozvoj v záplavovém území umožnit pouze je-li chráněno toto území proti povodni opatřeními (hrázemi apod.)
- Nově navrhovanou zástavbu navázat na existující urbanistické formy vně původního jádra osídlení tak, aby působila co možná nejméně rušivě. Ve svažitém terénu respektovat místní podmínky a objekty dané situací objemově přizpůsobit.
- Skupinovou zástavbu v kontaktu s původní zemědělskou vesnicí je dáno prověřit územní studii, stejně tak bude prověřena zástavba vyvolávající nutnost rozvoje systému dopravní obsluhy. Studiemi navrhovat koncepční řešení lokalit jako celku s odpovídající vymezenou veřejnou infrastrukturou včetně veřejné zeleně.
- Před zástavbou chránit údolní nivu Litavky. Chránit vegetační prvky liniové zeleně a porosty svahů v koridorech vodních toků jakožto důležité prvky prostorové struktury a znaky přírodních hodnot v zastavěném území; respektovat, že obec je v přímém kontaktu s významnými krajinnými prvky (les, údolní niva).
- U ploch navržených do ochranného pásma lesa bude minimálně stavba hlavní umístěna ve vzdálenosti větší, než je absolutní výšková bonita přilehlého lesního porostu.

Zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití. Plochy (vyjma ploch spadající do veřejné infrastruktury a ploch sídelní zeleně) jsou územním plánem členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

Plochy smíšené obytné - centrální (SC)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro využití areálu bývalého Panského statku a vily č.p. 18 v historické, centrální části vesnice, sloužící zejména pro stavby a zařízení občanského vybavení veřejného

charakteru (určené například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), bytové domy a rodinné domy.

#### Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení spojené s hospodařením na venkově a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v historickém jádru původně zemědělské vesnice s těžištěm návsi v pravobřežní části říčky Litavky. Na tuto původní zástavbu později navázala drobnější domkářská v okrajových partiích a přes řeku na levém břehu směrem k mlýnu. Územním plánem jsou dány podmínky apelující na maximální zachování původního charakteru a struktury zástavby. (popis v části odůvodnění).

#### Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Navazující zástavba post-agrární vesnice se rozvíjela dále podél radiálních komunikací do údolní nivy Litavky. Jednalo se zejména o poměrně intenzivní zástavbu soustředěnou podél nově zakládaných uličních prostranství a to severně a jižně od historického jádra. Postupně se obec rozvíjí podél západního úpatí směrem k výraznému vrcholu Na Studeném a Na Orlíkách. Z hlediska charakteru zástavby se jedná o domy umístěné volně v zahradách (zejména na jihovýchodním okraji vesnice). (popis v části odůvodnění).

#### Plochy bydlení - bytové domy (BH)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Do těchto ploch spadají dva bytové domy v kontaktu s historickým jádrem vesnice (severní okraj).

#### Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)

Plochy rekreace - rodinná rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci. Do těchto ploch spadá enkláva chatové kolonie na svažitém severovýchodním okraji vesnice, pohledově orientovaném do údolní nivy a tři chatky roztroušené jižně od vesnice poblíž zemědělského výrobního areálu.

#### Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro zemědělskou výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

V zájmovém územím jsou vymezeny tři areály spadající do vymezených ploch (popis v části odůvodnění).

#### Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)

Plochy výroby a skladování - drobná výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu (provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace).

Do těchto ploch spadají menší výrobní a skladovací areály v levobřežní části vesnice navazující na silniční tahy (popis v části odůvodnění).

#### Plochy specifické - Areál Levandulového údolí – drobná a řemeslná výroba (VDX)

Jsou vymezeny pro zajištění služeb souvisejících s rostlinnou výrobou v prostorově izolovaném areálu poblíž síla.

Pro takto vymezené plochy v zastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření sídelního útvaru. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

Územním plánem Chodouň jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění).

#### Označení plochy: Z1

Funkční využití: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)  
Popis: Rozvojová plocha v jihovýchodní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech.  
Omezující podmínky: Respektovat bezpečnostní pásmo u vtl plynovodu.

#### Označení plochy: Z2

Funkční využití: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)  
plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)



Popis:	Rozvojová plocha v jihovýchodní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech a přístupovou komunikaci.
Omezující podmínky:	Respektovat bezpečnostní pásmo u vtl plynovodu.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z3</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)
Popis:	Rozvojová plocha ve východní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech.
Omezující podmínky:	<b>Plocha bude prověřena územní studií společně s krajinářským opatřením K2.</b> Respektovat hranici 50 m od lesa. Respektovat OP silnice III. třídy. Obytná zástavba bude v navazujícím řízení podmíněna prověřením hlukové zátěže.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z4</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) plochy zeleně - zahrady a sady (ZS)
Popis:	Rozvojová plocha v jižní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech a přístupovou komunikaci a zahrady.
Omezující podmínky:	Respektovat vymezené záplavové území Q100.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z5</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO) plochy zeleně - zahrady a sady (ZS)
Popis:	Rozvojová plocha v jižní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech a zahrady.
Omezující podmínky:	Část nadzemního vedení VN směřované do trafostanice BE_3488 Chodouň-Obec II. bude přeložena do podzemní kabelové trasy. Respektovat vymezené záplavové území Q100.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z6</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)
Popis:	Rozvojová plocha v severní části Chodouně určená pro bydlení v rodinných domech a zahrady.
Omezující podmínky:	Respektovat vymezené záplavové území Q100.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z7</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)
Popis:	Rozvojová plocha v koncové poloze zástavby Zdíc určená pro bydlení v rodinných domech a zahrady.
Omezující podmínky:	Respektovat vymezené záplavové území Q100. Respektovat OP silnice III. třídy. Obytná zástavba bude v navazujícím řízení podmíněna prověřením hlukové zátěže.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z8</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Popis:	Plocha pro bydlení spojené s hospodařením na záhumenních zahradách u hřiště v Chodouni.
Omezující podmínky:	<b>Plocha bude prověřena územní studií společně s krajinářským opatřením K3.</b> Maximální počet staveb určených k bydlení je na pozemku 1011 pět a na pozemku 78/1 čtyři. Zástavba bude realizována až po finální realizaci přístupové komunikace, která bude sloužit i jako protipovodňové opatření K4. Respektovat vymezené záplavové území Q100 a nadzemní vedení VN 22 kV. Respektovat stávající stromořadí u hřiště.
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z9</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)
Popis:	Plocha určená pro správní zázemí zemědělského areálu (administrativa, bydlení vlastníka).
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z10</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)
Popis:	Rozvojová plocha v jihovýchodní okrajové části Chodouně určená pro bydlení ve třech rodinných domech a přístupovou komunikaci.
Omezující podmínky:	Na hraně s volnou krajinou založit ochrannou zeleň.

<u>Označení plochy:</u>	Z11
<u>Funkční využití:</u>	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)
<u>Popis:</u>	Rozvojová plocha v severní okrajové části Chodouně určená pro bydlení v max. čtyřech rodinných domech, zahrady a veřejné prostranství, zeleň.
<u>Omezující podmínky:</u>	<b>Plocha bude prověřena územní studií.</b> Podmínkou zástavby je rozšíření stávající přístupové komunikace v rámci pozemku 955/1. Veřejné prostranství podél východní strany zastavitelné plochy musí být v šířkové dimenzi minim. 12 metrů s maximálním zachováním/obnovou liniové zeleně.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Chodouň (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

### c.3) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem Chodouň je vymezena plocha přestavby:

<u>Označení plochy:</u>	P1
<u>Funkční využití:</u>	plochy smíšené obytné - centrální (SC)
<u>Popis:</u>	Areál brownfieldu bývalého Panského statku a vily č.p. 18 v historické, centrální části vesnice
<u>Omezující podmínky:</u>	<b>Plocha bude prověřena územní studií.</b> Respektovat stávající urbanisticko - architektonické hodnoty tj. hmotově tradiční uspořádání a architektonické detaily fasád. Respektovat významnou stromovou zeleň. Respektovat vymezené záplavové území Q100.

Plocha přestavby je vymezena graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Chodouň (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

### c.4) Vymezení systému zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří zejména veřejně přístupná zeleň na veřejných prostranstvích v rámci ploch veřejného prostranství. Ostatní zeleň, jako např. soukromé zahrady u rodinných domů a usedlostí, zeleň u občanského vybavení, výrobních areálů je součástí ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

#### Územní plán vymezuje plochy zeleně - zahrady a sady (ZS).

Plochy jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území, související převážně s obytnou zástavbou či uzavřenými areály. Tyto plochy jsou navrženy v rámci lokalit Z4 a Z5.

#### Územní plán vymezuje plochy zeleně – ochranná a izolační zeleň (ZO)

Plochy zeleně - zeleň ochranná a izolační jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu ploch zeleně přírodě blízkého charakteru, které se nacházejí v zastavěném území či při jeho hranici a mají významnou ochrannou a izolační funkci. Tyto plochy jsou navrženy v rámci lokality Z5.

Pro takto vymezené plochy v zastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření sídelního útvaru. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury

### d.1) Dopravní infrastruktura

#### **Železniční doprava**

Správním územím obce ve směru sever – jih prochází železniční trať č. 200 Zdice - Protivín. Trať je jednokolejná neelektrizovaná, provoz je zajištěn motorovou trakcí.

Územní plán považuje tuto trať a stávající plochy drážních pozemků územně za dlouhodobě stabilizovanou, pouze s předpokladem menších úprav v rámci případných elektrizačních prací, které však nepřesáhnou hranice stávajících drážních pozemků. Z hlediska výhledových záměrů je sledována možná elektrifikace trati.

Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ) jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení.

#### **Silniční doprava**

Komunikační páteří správního území obce ve směru sever-jih je trasa silnice II/118, která je v širších vazbách vedena od mimoúrovňové křižovatky Bavoryně na 28. km trasy dálnice D5 směrem na

jih. V zájmovém území trasa tečue jeho okrajovou jihozápadní část a dále pokračuje v souběhu s tratí č. 220 směrem na Libomyšl.

Trasu páteřní silnice II/118 - je třeba ve správním území obce, považovat za dlouhodobě stabilizovanou, v rámci běžné silniční údržby bude trasa silnice II/118 postupně upravována do parametrů pro vedení návrhové kategorie S9,5/70.

Základní komunikační skelet správního území obce Chodouň doplňují trasy silnic III. třídy:

- III/1174
- III/11540
- III/11541
- III/11531

Trasy silnic třetí třídy je třeba ve správním území obce rovněž považovat za dlouhodobě stabilizované, v rámci běžné silniční údržby budou postupně upravovány do parametrů návrhové kategorie S7,5/50.

Síť silnic je územním plánem součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury - silnice (DS). Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS) jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

#### **Síť místních a účelových komunikací**

Síť místních a účelových komunikací v zastavěném území je územním plánem převážně součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) a ploch veřejných prostranství (PV). Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou zároveň vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších tras a naučných stezek).

- Na páteřní skelet průjezdných úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť (Z1, Z4 (východ), Z5, Z6, Z7). Lokalita Z9 bude dopravně přístupná ze stávajícího areálu.
- V rámci lokality Z2 je navržena plocha pro umístění obslužné a propojovací komunikace podle vydaného územního rozhodnutí.
- V rámci lokality Z4 (západ) je navrženo rozšíření koncového úseku komunikace v souvislosti s navrhovanou koncovou zástavbou.
- V rámci lokality Z10 je navrženo rozšíření koncového úseku komunikace v souvislosti s navrhovanou koncovou zástavbou.
- Záměr rozvoje plochy pro skupinovou výstavbu v rámci lokality Z3 vyvolá nároky na vytvoření územních podmínek pro zbudování přístupových/obslužných komunikací uvnitř lokality - to bude podrobně řešit územní studie včetně napojení na silnici III. třídy.
- Záměr rozvoje plochy pro skupinovou výstavbu v rámci lokality Z8 vyvolá nároky na dopravní přístup z nové obecní cesty zbudované v rámci protipovodňových opatření - to bude podrobně řešit územní studie.
- Záměr rozvoje plochy pro skupinovou výstavbu v rámci lokality Z11 je podmíněn rozšířením stávající přístupové komunikace - to bude podrobně řešit územní studie.
- Dopravní obsluhu přestavbové plochy P1 bude rovněž řešit územní studie včetně nároků na dopravu v klidu.

pozn.: Popis cestní sítě je obsažen v kapitole e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.

#### **Doprava v klidu, dopravní vybavenost**

- Územní plán respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.
- Je nezbytné trvat na podmínce zajištění parkovacích a odstavných stání na pozemcích vlastníků/provozovatelů zařízení související s hromadným ubytováním a stravováním, občanské vybavenosti, areálů výroby. Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

#### **Dopravní obsluha**

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy osob, a to kombinovaným systémem pravidelné veřejné autobusové dopravy (z obce Chodouň) a železniční osobní doprava se zastávkou ve vlakové stanici Zdice.
- Územní plán respektuje současné umístění zastávky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

pozn.: Cykloturistika, pěší trasy v krajině - viz. kapitola e.4)

pozn.: Podmínky pro dopravní obsluhu, ochranná pásma jsou součástí textové části odůvodnění

## **d.2) Technická infrastruktura**

### Plochy technické infrastruktury (TI)

Plochy technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Jedná se konkrétně o regulační stanici plynu a stavby určené pro převažující vodohospodářské využití. Nové plochy technické infrastruktury nejsou územním plánem navrhovány.

### **Hospodaření s odpadními vodami - srážkové odpadní vody**

Dešťová kanalizace je zaústěna do nejbližších recipientních prvků a je ojediněle rozvinuta v části obce systémem příkopů, struh a propustků. Koncepte zůstane zachována.

Při vymezování stavebních pozemků musí být splněn požadavek na vsakování dešťových vod nebo jejich zadržení na pozemku před jejich svedením do dešťové kanalizace vycházející z platných prováděcích předpisů. Je nezbytné prosazovat koncepci zachycení maximálního množství dešťových odpadních vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (využívat vsakování nebo akumulaci srážkových vod pro zalévání zeleně apod.). Nové místní obslužné komunikace je třeba upravit spádově (v podélném i příčném profilu) tak, aby srážková voda z jejich povrchu odtékala do nejbližších přirozených recipientních prvků v území.

### **Hospodaření s odpadními vodami - splaškové odpadní vody**

Chodouň má vybudovaný systém oddílné splaškové kanalizace. Splaškové odpadní vody z obce jsou odváděny do kanalizační sítě města Zdice a odtud pak k likvidaci na ČOV Zdice. Splaškové odpadní vody ze samot a odloučených částí zástavby jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a a likvidovány na čistírně odpadních vod Zdice.

Koncepte zůstane zachována a rozvinuta do lokalit zástavby.

### **Zásobování pitnou vodou**

Zůstane zachován stávající systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu napojeného na skupinový vodovod Beroun - Králův Dvůr - Zdice - Hořovice. Vodovodní síť bude rozvinuta do lokalit zástavby.

### **Zásobování požární vodou**

Potřeba požární vody pak je kryta kombinovaně, tj. s využitím hydrantů na veřejném vodovodu a odběrem vody z Litavky.

Systém zásobení požární vodou zůstane zachován.

### **Zásobování energiemi**

S ohledem na ochranu ovzduší bude preferováno využívání alternativních energetických zdrojů a vytápěním zemním plynem před nevyhovujícím lokálním vytápěním pevnými palivy a elektrickou energií.

### **Elektrifikace - distribuční síť**

Rozvodný systém v řešeném území a jeho kapacitu je možné považovat za vyhovující. Zájmové území je zásobováno z kmenového vedení 22 kV napojeného na rozvodnu a TS 110/22 kV Zdice. Tři trafostanice v řešeném území jsou napájeny z tohoto vedení venkovními přípojkami 22 kV. Trafostanice jsou dostatečně dimenzovány a vykazují rezervu.

### **Dálkové plynovody**

Zájmovým územím je po okrajové západní části vedena trasa VTL plynovodu Zdice -Bavoryně-Příbram s odbočkou VTL do regulační stanice Zdice. Napříč územím ve směru západ - východ je vedena trasa VTL plynovodu Bavoryně-Drahelčice. Mezi areálem výroby a korytem Litavky byla pro toto vedení zbudována stanice katodové ochrany.

Územním plánem je respektováno OP a BP VTL plynovodu. Bezpečnostní pásmo zasahuje okrajově do vymezených zastavitelných ploch Z1 a Z2. Stavby domů budou umísťovány mimo toto bezpečnostní pásmo.

### **Plynofikace obce**

Distribuce plynu v řešeném území je realizována středotlakými plynovody. Plošná plynofikace je provedena v rámci celého zájmového území vyjma vzdálených samot. Dimenze plynovodů je dostatečná i pro zásobování navrhované zástavby.

### **Telekomunikace a radiokomunikace**

Územním plánem jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy. Při stavební činnosti musí být respektována vedení radioreléových tras.

### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

V rámci tras venkovního vedení distribuční sítě NN je paralelně realizována síť veřejného osvětlení a síť místního rozhlasu. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Stávající občanská vybavenost je územním plánem respektována a není měněna. Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy zahrnující stávající funkční zařízení občanského vybavení (podrobný popis v části odůvodnění):

##### Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

Do územním plánem vymezených ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV) spadá Obecní úřad s Mateřskou školou a Obecním domem; Hasičská zbrojnice; prodejna smíšeného zboží č. p. 203, prodejna smíšeného zboží na návsi č. p. 233.

##### Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)

Do územním plánem vymezených ploch občanského vybavení - sport a rekreace (OS) spadá fotbalové hřiště se zázemím a hřištěm pro děti.

Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území (zde prioritně v plochách smíšených obytných historického jádra vesnice napojených na dopravní a technickou infrastrukturu) a omezeně i v plochách výroby a skladování.

#### **d.4) Veřejná prostranství**

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (PV), pod které spadá centrální návěsní prostranství a uličky v historickém jádru vesnice a parčík s pomníčkem padlých.

Obecné principy, ze kterých je doporučeno vycházet při úpravách veřejného prostranství, místních komunikací a přístupových cest jsou popsány v textové části odůvodnění.

#### **d.5) Nakládání s odpady**

Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce Chodouň je upraven obecně závaznou vyhláškou.

Sběrné nádoby u jednotlivých nemovitostí slouží k ukládání smíšeného komunálního odpadu po vytrídění. Svoz se provádí dle harmonogramu sestaveného oprávněnou osobou a schváleného příslušným orgánem obce.

Vytríděné složky komunálního odpadu (papír, plasty, sklo, kovy) se ukládají do příslušně označených sběrných nádob umístěných na veřejně přístupných plochách. Rovněž je na veřejně přístupných označených místech možno ukládat do sběrných nádob odpad biologický.

Obec rovněž zajišťuje sběr a svoz objemného odpadu a nebezpečných složek komunálního odpadu.

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou územním plánem navrženy. Stávající koncepce nakládání s odpady bude uplatněna i pro návrhové plochy.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny**

#### **e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody. Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

##### Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

##### Plochy přírodní (NP)

Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodních ploch lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepoživají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury. Tyto plochy v řešeném území zahrnují prostory lokálních biocenter vložených v trase regionálního biokoridoru.

##### Plochy lesní (NL)

Plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění

funkcí lesa. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky.

#### Plochy zemědělské (NZ)

Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

#### Plochy zemědělské - travní porosty (NZt)

Produkční plochy zemědělského půdního fondu vymezeny pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů (louky na senoseč a pastviny k výběhu hospodářských zvířat). Jedná se o plochy orné půdy se založeným travním porostem, plochy trvalých travních porostů intenzivně využívané i druhově bohaté pastviny a louky extenzivně využívané. Plochy mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### Plochy zemědělské - specifické (NZX)

Plochy zemědělské – specifické jsou vymezeny pro intenzivní pěstování speciálních kultur – okrasných a užitkových rostlin (např. levandule) na orné půdě. Plochy mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a dále nezbytnou technickou infrastrukturu. Plocha je součástí Farmy Chodouň.

#### Plochy zemědělské jiné (NZJ).

kam spadají sady, zahrady, záhumenky ve vazbě na zastavěné území.

#### Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)

V prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území. Plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Index převažujících funkcí:

- **p – přírodní (krajinná zeleň)**, zejména ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, vymezení prvků ÚSES, zájmy ochrany přírody a krajiny ... apod.;
- **z - zemědělská**, produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření;
- **I - lesní**, plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území na lesních pozemcích a na pozemcích s dřevinami charakteru lesa a lesních leků;
- **v - vodohospodářská**, plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území – mokřady, pozemky v údolnicích vodních toků, v ochranných pásmech vodních zdrojů, v plochách protipovodňové ochrany, apod.;
- **o – ochranná / izolační**, např. plochy s protipovodňová a protierozní opatření
- **r - rekreace nepobyťová**, např. plochy s víceúčelovým a dětským hřištěm, odpočívky, piknikové louky;
- **X - jiné specifické využití**; zázemí pro rostlinnou výrobu a zpracování produktů rostlinné výroby; v řešeném území plocha určená pro posklizňovou úpravu a zpracování levandule (farma Chodouň).

Biokoridory a interakční prvky mají funkci překryvnou k plochám s rozdílným způsobem využití.

#### Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Plocha vymezena za účelem zajištění podmínek pro tábořiště sezonního charakteru, které slouží oddechu, sportu, rekreaci a pobytu v přírodě v nezastavěném území. Plocha může zahrnovat dočasnou stavbu (klubovnu), účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **e.2) Plochy změn v krajině**

Územní plán respektuje a do návrhu ÚP Chodouň zapracovává navrhovaná i realizovaná krajinařská opatření vyplývající z Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Chodouň:

- cesty zajišťující přístupnost pozemků a průchodnost krajiny (účelové cesty v krajině označené DS1)
- opatření pro ochranu ZPF (zatrávnění součástí interakčních prvků)
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (skladebné části ÚSES)
- vodohospodářská opatření (parcelní vymezení stávajících vodních cest, stabilizovaná protipovodňová opatření)

Územní plán respektuje a do návrhu ÚP Chodouň zapracovává navrhovaná protipovodňová opatření obce Chodouň dle dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (SWECO Hydroprojekt a.s., 2013):

- linie PPO (zemní val s cestou na koruně, pevné železobetonové zídky, mobilní hrazení, rekonstrukce silnice) – viz. změny v krajině K4 a K5.

Krajinotvorné prvky a změny v krajině:

- K1 - ochranný pás zeleně s izolační a protierozní funkcí z jihu zastavitelného území Z1 a Z2
- K2 - založení TTP mezi lokalitou změny Z3 a lesem, účelem je zadržování vody v krajině v ploše na údolím Lounínského potoka a protierozní ochrana půdy
- K3 - terénní úprava mezi cestou a zastavěným územím, vytvoření zemního valu se zelení s funkcí protipovodňové ochrany
- K4 - linie protipovodňových opatření obce zahrnující zemní val s cestou na koruně, pevné železobetonové zídky okolo hřiště a zastavěného území a mobilní hrazení; úprava na Q100+30 cm
- K5 - protipovodňová opatření zahrnující rekonstrukce silnice III/11540 a III/11541
- K6 až K10 – krajinotvorné prvky - stabilizované protipovodňové valy podél břehů Litavky
- K11 - přehrážka na Lounínském potoce - opatření k zadržení vody a regulaci odtoku při přívalových srážkách

Územní plán navrhuje zvýšení podílu stanoviště původních druhů dřevin v plochách přírodních a ve smíšených plochách nezastavěného území s přírodní funkcí (NSp ...) a zachování / obnovu trvalých travních porostů. U travních porostů na orné půdě podporuje změnu druhu pozemku z orné půdy na trvalý travní porost (TTP). V plochách přírodních a smíšených s přírodní funkcí podporuje výsadbu ovocných stromů a vysokokmenných sadů se starými a místními odrůdami ovocných stromů.

Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev v daném místě. Dle mapy potenciální přirozené vegetace je potenciální přirozenou vegetací v řešeném území černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a v nivách vodních toků střemchová jasanina v komplexu s mokřadními olšinami (*Pruno-Fraxinetum*).

### e.3) Územní systém ekologické stability

Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií.

Územní plán prověřil a zapracoval regionální a lokální skladebné části ÚSES. Vymezení bylo převzato z Plánu společných zařízení KoPÚ Chodouň a upřesněno tak, aby byla zajištěna návaznost na prvky vymezené v ÚPD za hranicemi řešeného území.

ÚSES je tvořen biocentry a biokoridory a na lokální úrovni též interakčními prvky. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). V řešeném území jsou skladebné prvky převážně funkční.

#### Ochrana ÚSES

Vymezené biokoridory a interakční prvky jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do plochy smíšené (NSp, NSpl, NSpv). Biokoridory a interakční prvky mají funkci překryvnou k plochám s rozdílným způsobem využití.

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory i interakční prvky, jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

#### Nadmístní ÚSES – širší vztahy

Dle ZÚR Středočeského kraje na území obce Chodouň zasahují prvky regionálního ÚSES:

Regionální biokoridor **RBK 1189 Libomyšl – Koukolova hora**, převážně funkční. Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou v ekologicky vhodných vzdálenostech po 400 až 700 m vložena lokální biocentra LBC 39 Pod Lejškovem a LBC 40 Vyšebohy.

#### Lokální územní systém ekologické stability

##### Lokální biocentra:

**LBC 40 Vyšebohy** – funkční lesní biocentrum vložené v trase RK 1189; rozloha 6,92 ha

Návrh opatření: při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle lesních typů

**LBC 39 Pod Lejškovem** – funkční, částečně funkční lesní biocentrum vložené v trase RK 1189; rozloha 4,1 ha

Návrh opatření: při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle lesních typů, postupně vyměnit akát, borovici černou a smrk za listnaté dřeviny.

##### Lokální biokoridory

Z regionálního biokoridoru, resp. vloženého lokálního biocentra LBC 39 Pod Lejškovem jsou vedeny východním směrem dva lokální biokoridory **LBK 38–39** (okraj louky nad účelovou komunikací) a **LBK 39–66** (lesní pás podél cesty k jihovýchodu). Ze stejného regionálního biokoridoru, vloženého lokálního biocentra č.40 Vyšebohy je veden ve směru toku Litavky lokální biokoridor **LBK 40-0**.

#### Interakční prvky

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině, která doplní biocentra a biokoridory. Interakční prvky jsou v návrhu ÚP Chodouň vymezeny na základě podkladu KoPÚ Chodouň (IP1 – IP10):

- IP1 - jednostranný doprovodný porost ovocných stromů podél polní cesty
- IP2 - dvě prameniště a svedení vody z pramenů do retenční nádrže, zatravnění
- IP3 - travnatá cesta v poli
- IP4 - zatravnění, součást protierozního opatření
- IP5 - zatravnění a podchycení pramene pod cestou, součást protierozního opatření
- IP6 - jednostranný doprovodný porost ovocných stromů podél cesty
- IP7 - krajinná zeleň mezi poli
- IP8 - doprovodná zeleň podél cesty
- IP9 - doprovodná zeleň podél cesty
- IP10 - břehový a doprovodný porost vodoteče.

#### Krajinná zeleň (NSp)

Plochy zeleně mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa. Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů), mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory.

Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno. V plochách bývalých sadů podporovat výsadbu ovocných stromů a vysokokmenných sadů se starými a místními odrůdami ovocných stromů, v mimolesní zeleni podporovat zlepšování stavu porostů zvyšováním zastoupení stanovištně původních druhů dřevin.

#### e.4) Biotop vybraných zvláště chráněných druhů

Do územního plánu je zanesen prvek ochrany biotopu vybraných zvláště chráněných druhů, konkrétně se jedná o migrační koridor biotopu chráněných druhů velkých savců, který prochází východním okrajem řešeného území, zcela mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Cílem ochrany této části biotopu je zajištění migrační funkce, tedy zajištění průchodnosti pro cílové druhy velkých savců tak, aby bylo zajištěné vzájemné propojení jednotlivých jádrových území, tj. oblastí vhodných pro jejich rozmnožování a přežití populací.

V území migračního koridoru nesmí docházet k povolování staveb a zařízení, které by mohly ohrozit migrační funkce koridoru. Záměry, které mohou zhoršit kvalitu biotopu v migračním koridoru z hlediska jeho průchodnosti pro cílové druhy, jsou považovány za škodlivý zásah do přirozeného vývoje vybraných ZCHD. Mezi takové zásahy patří zejména:

- sídelní či průmyslová výstavba včetně staveb veřejného osvětlení, která může ovlivnit průchodnost migračního koridoru;
- dopravní stavby, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru;
- stavby pro sport, rekreaci a vznik sportovních areálů, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru;
- stavby energetické a telekomunikační infrastruktury, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru pro cílové druhy;
- vodohospodářské stavby a úpravy, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru;
- výstavba plotů jakéhokoliv typu (kromě lesnických oplocenek využívaných při obnově lesa), které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru. Za ohrožení funkce koridoru je nutné pokládat stavby plotů pro oborové či farmové chovy zvířete, chov hospodářských zvířat, ploty k vymezení vlastnických hranic, rekreačních areálů, atd. Rizikové jsou především ploty, které odklánějí migrující jedince od optimální trasy, popř. je odklánějí do rizikových míst;
- vznik nových pastevních areálů, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru. Při posuzování vlivu pastevního areálu je nutné vždy brát v úvahu druh chovaných zvířat, typ oplocení, dobu aktivního využívání pastvin, polohu, tvar a rozlohu areálu.

#### e.5) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

##### Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Doplněny jsou novou cestní sítí navrženou v rámci KoPÚ Chodouň.

- Cesty stávající - v terénu existující a tvořící základ nového cestního systému, které jsou používány pro přístupy a obhospodařování zemědělských pozemků.
- Cesty navržené - pro zajištění přístupnosti pozemků a průchodnosti krajiny. Vzhledem k nedostatku státní půdy byly navrženy v minimálních parametrech a především jako cesty travní.



Cesty v krajině slouží zejména hospodářskému využití (zemědělskému a lesnickému), cykloturistice a pěší turistice. Účelové komunikace v krajině jsou územním plánem zařazeny do dopravní infrastruktury DS1.

Řešeným územím neprochází žádná značená turistická trasa. Územním plánem je stabilizována značená cyklotrasa č. 0007 Lochovice – Libomyšl – Stašov – Zdice.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině. Všechny cesty v otevřené polní krajině doporučeno doplnit jednořadou liniovou zelení. Zakládání liniových ekologických a krajinných prvků navrženo ze stanovištně vhodných přirozených lesních dřevin nebo jako zapojené ovocné aleje (krajové odrůdy ovocných dřevin).

### **Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině vyjma ploch specifikovaných v kapitole f. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

### **e.6) Protierozní ochrana**

Svažité pozemky východně nad obcí jsou ohrožené vodní erozí. Protierozní opatření jsou do návrhu ÚP Chodouň převzata ze schválených KoPÚ Chodouň. V současné době je půda svažitých pozemků již dostatečně chráněna realizovanými opatřeními - trvalý travní porost (louky na senoseč, travní porosty na orné půdě, pastviny), rozšiřují se plochy určené k trvalému spásání (i na katastrálně evidované orné půdě). Pozemky s trvalým zatravněním jsou zařazeny do plochy zemědělské – travní porosty (NZt). Protierozní ochranu plní zejména interakční prvky IP1, IP2, IP4, IP5 a navrhované změny v krajině K1 a K2.

V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi je respektována a stabilizována stávající krajinná zeleně. Protierozní a ekologicko-stabilizační funkce plní plochy přírodní plochy smíšené nezastavěného území s přírodní funkcí, vodohospodářskou a ochrannou funkcí.

Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

### **e.7) Ochrana před povodněmi, ochrana povrchových a podzemních vod**

Hlavním tokem řešeného území je Litavka, pravostranný přítok Berounky s ústím v Berouně. Jedná se o významný vodní tok. Tok v řešeném území přibírá zprava několik drobných vodotečí – Višňovku, Lounínský potok a sezonně zvodnělou vodoteč (rokli) při hranici s k.ú. Zdice. Litavka je ve správě Povodí Vltavy s.p., drobné vodoteče jsou ve správě Lesů ČR.

Na území obce Chodouň lze předpokládat potenciální možnost vzniku všech druhů **přirozených povodní**, avšak s rozdílnou pravděpodobností vzniku jednotlivých typů. Nejvíce zde hrozí povodeň způsobená zejména letními intenzivními dešti (přivalová povodeň).

Litavka je vodním tokem s širokým poměrem mezi běžnými a povodňovými průtoky a s častým výskytem větších povodní. Podkladovou studií pro vyhlášení záplavového území v úseku ř.km 2,828 – 5,821 vodního toku Litavka (Sweco Hydroprojekt, 07/ 2015). Pro zbylý úsek je podkladová studie zpracována Povodím Vltavy s.p. rovněž v červenci 2015. Byly stanoveny hranice záplavového území toku pro průtoky Q5, Q20, Q100 a hranice aktivní zóny záplavového území. Změny záplavového území byly provedeny pouze v dolní části toku na území měst Beroun a Králův Dvůr. Pro území obce Chodouň zůstává v platnosti vyhlášené záplavové území z roku 1997.

Do návrhu ÚP Chodouň jsou zapracovány krajinnotvorné prvky K6 až K10 – stabilizované protipovodňové valy podél břehů Litavky.

Do návrhu ÚP Chodouň jsou převzata "Protipovodňová opatření obce Chodouň – aktualizace" (zhotovitel Sweco Hydroprojekt a.s., 08/2013). Předmětem projektové dokumentace je návrh protipovodňových opatření pro ochranu obce na Q<sub>100</sub> + bezpečnostní převýšení 30 cm. Linie PPO je tvořena zemním valem s cestou na koruně, pevnými železobetonovými zídkami a mobilním hrazením. Ve dvou úsecích se jedná o lokální snížení stávajících příjezdových komunikací do obce. Stavba bude realizována především proto, aby se zlepšily v obci Chodouň odtokové poměry při průchodu velkých vod na Litavce. Jedná se o změny v krajině K4 a K5.

Lounínský potok (místní název) je ohrožen přivalovými srážkami, dochází k zanesení a ucpání kanalizovaného úseku, voda nestačí odtékat z rozvodněného potoka, stávající trubní vedení nestačí vodu odvádět, dochází k přerokům vody po návisi ve směru k Litavce po povrchu. Potok nemá vyhlášené záplavové území. Z hlediska protipovodňové ochrany obce je doporučena revitalizace toku, zejména obnova původního hrazení v horní části vodoteče. Navrženo je vybudování nové přehrážky - změna v krajině K11.

V záplavovém území Q100 toku Litavky jsou umístěny lokality změn Z4, Z5, Z6, Z7 a Z8. Do doby, než bude přehlášeno záplavové území na základě již realizovaných protipovodňových opatření, je

nutno respektovat dosud platné vyhlášené záplavové území z roku 1997. Pro lokality umístěné v rozlivové ploše záplavového území Q100 platí:

- v území s rizikem záplavy Q100 je dle platné legislativy (Vodní zákon) stavební činnost omezena podmínkami stanovenými místně příslušným vodoprávním úřadem. Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn.: nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přizpůsobením pro případ povodně. Záměr musí být vždy projednán se správcí toku, tj. Povodí Vltavy s.p.. Pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky:
- podmínkou výstavby objektů pro bydlení a pro stavby s pobytovými prostory je, aby obytné podlaží bylo umístěno nad úrovní hladiny Q100. Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby odolaly účinkům záplavy;
- pokud by z různých příčin mohlo dojít k jejich zaplavení i přes provedená protipovodňová a ochranná opatření, je nutno při návrhu staveb počítat s návrhem únikových cest z prostorů pod hladinou povodně i s případným odčerpáním záplavové vody;
- z hlediska zajištění provozuschopnosti technických zařízení v budovách v záplavových územích, které musí zůstat funkční i v době povodně, je nutné zajistit umístění těchto zařízení nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně. Jedná se zejména o trafostanice, náhradní zdroje elektrické energie a telekomunikační ústředny. Nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně se také požaduje umístění strojoven a nasávacích otvorů vzduchotechnických zařízení staveb v záplavovém území;
- veškeré důležité objekty a organizace, nacházející se v záplavových územích, musí mít zpracován povodňový plán v souladu s platnou legislativou (Vodní zákon);
- v rámci navrhovaného řešení bude nutné v záplavovém území zachovat co největší podíl nezpevněných ploch a odvodnění území navrhnout s ohledem na průtoky velkých vod.

Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:

- podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (Litavka) a 6 m (drobné vodoteče) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- nepřipustné je zatrubňování vodotečí a zařízení na odvod povrchových vod, podmíněně přípustné je zatrubňování pro potřeby dopravy (podmínkou bude projednání a povolení vodoprávního orgánu); u silničních příkopů bude zatrubňování podmíněně přípustné výhradně v zastavěném území, podmínkou bude povolení speciálního silničního stavebního úřadu;
- v nových zastavitelných plochách je obecně požadováno provedení hydrogeologického posouzení celé lokality s ohledem na možnosti likvidace dešťových vod ve vztahu k intenzitě zastavění.

Území obce Chodouň může být zasaženo **zvláštní povodní** z děl na Litavce i z vodních děl na Červeném potoce (vzdutí v soutokové části toků Litavky a Červeného potoka). Vypracovaný podklad Zvláštní povodně ve Středočeském kraji poskytuje pro ohodnocení rizika zvláštní průlomové vlny nad sledovanou oblastí údaje o možných následcích narušení vodního díla Dráteník, Pílská, Láz, Obecníc, a Záskská. Výpočet hranice zvláštní povodně byl ve všech uvedených případech ukončen v prostoru soutoku Červeného potoka a Litavky, tj. v místech, kde již zvláštní povodeň s jistotou klesne na úroveň Q100 přirozené povodně.

### e.8) Rekreace

Zastavěné území plní především obytnou funkci včetně rekreace. Rekreace se uskutečňuje formou pobytové krátkodobé rekreace (chalupaření a chataření). V území je k dispozici agroubytování - ubytovací zařízení s celkovou ubytovací kapacitou 6 lůžek. Dále je v obci provozován příměstský tábor na koni – letní prázdniny na Farmě Stehlík, který zahrnuje výuku, péči a jízdu na koni, ukázky práce na farmě, pohyb v přírodě se zaměřením na rozvoj sportovní všestrannosti.

Územní plán vymezuje plochy rekreace:

- v zastavěném území: plochy rekreace – rodinná rekreace (RI) stavby pro rodinnou rekreaci (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata), zahrady využívané k relaxaci či pěstitelským aktivitám.
- v nezastavěném území: plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) plocha vymezena za účelem zajištění podmínek pro tábořiště sezonního charakteru, které slouží oddechu, sportu, rekreaci a pobytu v přírodě. Plocha zahrnuje dočasnou stavbu (klubovnu) jako zázemí pro příměstský tábor.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou re-kreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

**e.9) Dobývání ložisek nerostných surovin, důlní díla, poddolovaná území a sesuvy****Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin**

V zájmovém území nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin ani území s předpokládanými výskyty ložisek tj. prognózy. Rovněž zde nejsou evidována chráněná ložisková území a dobývací prostory.

**Poddolovaná území, hlavní důlní díla**

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území a hlavní důlní díla včetně deponií.

**Sesuvná území**

V řešeném území je evidován aktivní sesuv 6354 Stašov nacházející se v okrajové jihozápadní části katastru mimo zástavbu. Lokality navržené k zástavbě se nacházejí mimo sesuvné území.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé návrhové lokality jsou uvedeny v kapitole **c) Urbanistická koncepce**.

**f.1) Funkční využití ploch a podmínky jejich využití****Plochy smíšené obytné - centrální (SC)**

Hlavní využití:	Areál bývalého Panského statku a vily č.p. 18 v historické, centrální části vesnice sloužící zejména pro stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (určené například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
Přípustné využití:	<u>bytové domy a rodinné domy - v souhrnném množství max. 12 bytových jednotek v rámci celého areálu,</u> stavby a zařízení občanského vybavení komerční občanské vybavenosti (sloužící například pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, stravování, služby), veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně a zahrad ap.), související dopravní a technická infrastruktura,
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s výše uvedeným využitím, zejména čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení pro nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m <sup>2</sup> , autodílny, truhlárny, hudební kluby a ubytovny. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Při stavební činnosti musí být chráněny kulturní hodnoty - viz. kapitola b.3. Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny. Při umístování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převažující okolní zástavby a její charakter. U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Výšková hladina zástavby: Výška a podlažnost musí být vždy odvozena od výškové hladiny navazující zástavby. V lokalitách rozvoje je možno navrhovat jednopodlažní i dvoupodlažní zástavbu s obytným podkrovím, podlažnost však vždy musí vycházet ze specifických podmínek lokality (svah x rovina) a charakteru související zástavby.

**Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

Hlavní využití:	stavby pro bydlení a malovýrobní zemědělské hospodaření na venkově, usedlosti, související dvory a zahrady, další zemědělské pozemky.
Přípustné využití:	stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení a nerušící služby a provoz, nerušící výroba se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení pro nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m <sup>2</sup> , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Při stavební činnosti musí být chráněny kulturní hodnoty - viz. kapitola b.3. Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny. Při umístování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převládající okolní zástavby a její charakter. U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Výšková hladina zástavby: Výška a podlažnost musí být vždy odvozena od výškové hladiny navazující zástavby. V lokalitách rozvoje je možno navrhovat jednopodlažní i dvoupodlažní zástavbu s obytným podkrovím, podlažnost však vždy musí vycházet ze specifických podmínek lokality (svah x rovina) a charakteru související zástavby.

#### Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:

Označení plochy:	pro zastavitelnou plochu Z8
min. velikost stavebního pozemku	800 m <sup>2</sup>
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:	min. 70%
Maximální zastavěná plocha /jeden rodinný dům:	120 m <sup>2</sup>
Výšková regulace:	je limitně dána sousední zástavbou

#### Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)

Hlavní využití:	stavby rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení a nerušící služby a provoz drobných řemesel, se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných

**Prostorové uspořádání:** hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m<sup>2</sup>, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech. Při stavební činnosti musí být chráněny kulturní hodnoty - viz. kapitola b.3. Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní okolní zástavbě a uliční frontě. Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Intenzita zástavby (zahušťování): Pro novou výstavbu v zastavěném území je stanovena minimální velikost nového stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup>; pokud dojde k dělení pozemku přilehlého již ke stavbě, musí zůstatková část pozemku mít minimální výměru 600 m<sup>2</sup>. Toto se netýká obnovy původní zástavby.

**Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:**

**Označení plochy:** pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z11

min. velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>

Koeficient nezpevněných

ozeleněných ploch:

min. 70%

Výšková regulace:

max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím resp. 8 m od nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu

**Označení plochy:** pro zastavitelné plochy Z4, Z5, Z6 a Z7

min. velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>

Koeficient nezpevněných

ozeleněných ploch:

min. 70%

Výšková regulace:

je limitně dána sousední zástavbou

**Označení plochy:** pro zastavitelnou plochu Z10

Koeficient nezpevněných

ozeleněných ploch:

min. 70%

Výšková regulace:

max. 1 nadzemní podlaží, minimalizovat vizuální uplatnění hmoty domu v krajině

### **Plochy bydlení - bytové domy (BH)**

Hlavní využití:

stavby bytových domů,

Přípustné využití:

veřejná prostranství, včetně dětských hřišť, související zemědělsky využívané pozemky (zahrady a záhadenky), související dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní včetně staveb ubytovacího zařízení.

Prostorové uspořádání:

Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení architektonické jednoty celku.

### **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanského vybavení komerční občanské vybavenosti (sloužící například pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, stravování, služby), veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), související dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Prostorové uspořádání:

Při stavební činnosti musí být chráněny dochované kulturní hodnoty - viz. kapitola b.3.

### **Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)**

Hlavní využití:	Stavby a zařízení občanského vybavení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu,
Přípustné využití:	veřejná prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, doprovodná a ochranná/izolační zeleň, související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro dopravu v klidu.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny

#### **Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)**

Hlavní využití:	stavby pro rodinnou rekreaci (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata), zahrady využívané k relaxaci či pěstitelským aktivitám,
Přípustné využití:	stavby rodinných domů - pouze stávající (řádně zkolaudované nebo stavebním úřadem povolené rodinné domy), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky ochranné a sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní (zejména ty stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami). Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena rozvolněné urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny a krajinného rámce (pás zahrad dělíci zástavbu od volné krajiny).
Prostorové uspořádání:	Hladina zástavby : jedno nadzemní podlaží. Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch: minim. 90%. Stavby se svým objemovým a materiálovým řešením nebudou uplatňovat z dálkových pohledů.

#### **Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN)**

Hlavní využití:	tábořiště sezonního charakteru , které slouží oddechu, sportu, rekreaci a pobytu v přírodě v nezastavěném území;
Přípustné využití:	zázemí tábořiště – klubovna se sociálním zařízením a skladem; víceúčelové travnaté hřiště; rekreační louky; ohniště a venkovní krb; drobné herní prvky; úprava vodních toků; stezky pro pěší a související dopravní a technická infrastruktura, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s přírodním charakterem území, s ochranou přírody a krajiny, dočasné oplocení dřevěnými ohradníky.
Nepřípustné využití:	jakákoliv výstavba, která nemá přímou souvislost s provozem tábořiště nebo nezbytnou veřejnou infrastrukturou
Prostorové uspořádání:	na pozemcích mohou být umísťovány pouze stavby přípustné v nezastavěném území (viz §18 odst.5, stavebního zákona č.183/2006 Sb.), technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely sezonní rekreace; tj. dočasná stavba - dřevěný přístřešek bez podkroví a bez podsklepení, výška do 5 m nad rostlý terén za podmínky, že se stavba neuplatní v dálkových pohledech z důvodu ochrany krajinného rázu.

#### **Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

Hlavní využití:	stavby pro zemědělskou výrobu a skladování,
Přípustné využití:	stavby pro lesnickou výrobu a přidruženou drobnou výrobu, stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování, související dopravní a technická infrastruktura, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky izolační a ochranné zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna prokázáním (v navazujícím správním řízení), že účinky a vlivy staveb a zařízení nebudou narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak stávajících i potenciálních staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy; stavby a zařízení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění

hygienických limitů - hluk, emisních limitů látek znečišťujících ovzduší; vyhodnocení zdravotních rizik v dané lokalitě).

V případě chovu zvířat nutno stanovit takovou kapacitu a způsob ustájení, aby pachová zóna nezasahovala okolní stavby pro bydlení. Byt (služební, pohotovostní a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití: Vše ostatní včetně staveb ubytovacího zařízení.

Prostorové uspořádání: Nové objekty v zastavěném území musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí, hodnotnou zeleň.

Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna kompenzací v podobě výsadby liniové zeleně v okrajové poloze areálu.

#### **Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)**

Hlavní využití: stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,

Přípustné využití: veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití: Byt (služební, pohotovostní a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna prokázáním (v navazujícím správním řízení), že účinky a vlivy staveb a zařízení nebudou narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak stávajících i potenciálních staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy; stavby a zařízení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů - hluk, emisních limitů látek znečišťujících ovzduší; vyhodnocení zdravotních rizik v dané lokalitě).

Nepřípustné využití: Vše ostatní včetně staveb ubytovacího zařízení.

Prostorové uspořádání: Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. Zachovat stávající zeleň mající ochranný - izolační charakter.

#### **Plochy specifické - Areál Levandulového údolí – drobná a řemeslná výroba (VDX)**

Hlavní využití: stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,

Přípustné využití: veřejná prostranství; související dopravní infrastruktura (odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby zóny); stavby a zařízení technické vybavenosti; stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby ve vazbě na plochu NZX doplněné o hygienické zázemí pro zaměstnance a dalšími objekty pro uskladnění nářadí; skladovací zařízení; stavby a zařízení občanské vybavenosti (obchodní zařízení místního významu, maloobchodní a stravovací služby, administrativní a správní zařízení, školící, výchovná a vzdělávací zařízení); plochy pro vědeckou, výzkumnou a naučnou činnost v oblasti krajinyotvorby, obhospodařování, přírodních věd a ochrany přírody; specifická kulturní zařízení a relaxační centra nadmístního významu; drobné sportovní plochy a relaxační zařízení klubového charakteru; ochranná a izolační zeleň; vodní plochy; prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci; oplocení areálu.

Podmíněně přípustné využití: Byt (služební, pohotovostní a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna prokázáním (v navazujícím správním řízení), že účinky a vlivy staveb a zařízení nebudou narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak stávajících i potenciálních staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy; stavby a zařízení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů - hluk, emisních limitů látek znečišťujících ovzduší; vyhodnocení zdravotních rizik v dané lokalitě);

Nepřípustné využití:	Parkování vozidel (osobních, nákladních) a provozní techniky musí být zajištěno na vlastním pozemku. Vše ostatní (např. stavby pro bydlení, rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních, zařízení občanské vybavenosti jako např. zdravotnické a sociální služby, zařízení péče, zařízení péče o děti atd., která nejsou uvedena v přípustném využití).
Prostorové uspořádání:	V území budou zřízeny nebezpečně zatrávněné plochy (podíl z plochy pozemku min. 40%), sloužící retenci přívalových dešťových srážek. Nezastavěné plochy budou ozeleněny keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

#### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

Hlavní využití:	staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (např. regulačních stanic plynu nebo určené pro převažující vodohospodářské využití)
Přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy koridoru technické infrastruktury**

Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení pro umístění vedení velmi vysokotlakého plynovodu Drahelčice-Háje včetně souvisejících staveb
Přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby (zejm. nové stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžba nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby TI (včetně staveb souvisejících).

#### **Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)**

Hlavní využití:	pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně).
Přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy), pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)**

Hlavní využití:	pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření).
Přípustné využití:	stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), dopravně-bezpečnostních opatření při řešení silničního průtahu obcí; turisticky značené trasy a cyklotrasy, stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)**

Hlavní využití:	místní a místní účelové komunikace (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Přípustné využití:	stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky v obci, odstavné a parkovací plochy), turisticky značené trasy a cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy veřejných prostranství (PV)**

Hlavní využití:	veřejná prostranství včetně veřejně přístupné zeleně
Přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura
Přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla)
Nepřípustné využití:	Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.



**Plochy zeleně - zahrady a sady (ZS)**

Hlavní využití:	zahrady a další zemědělská půda související s obytným územím.
Další přípustné využití:	doplňkové stavby ke stavbě hlavní sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, pergoly, altány, bazény, zahrádkářské chaty, kůlny, sklady nářadí apod.), další stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, oplocení, ochranná a izolační zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží. Koeficient nepevných ozeleněných ploch: 90%.

**Plochy zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)**

Hlavní využití:	ochranná a izolační zeleň,
Další přípustné využití:	pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Podmíněně přípustné využití:	za podmínky prokázání, že tyto se nedají realizovat v jiných plochách funkčního využití území v zastavěném území: související technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

**Plochy přírodní (NP)**

Hlavní využití:	pozemky biocenter ÚSES, přírodně cenné pozemky.
Přípustné využití:	činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce.
Podmíněně přípustné využití:	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, opatření proti suchu; stavby pro zemědělství, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch – vybavení pastvin pastevními ohradníky zajišťujícími prostupnost krajiny pro organismy, dále včelnice, včelíny; stavby pro lesnictví – lesní cesty, stavby sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní povahy, zařízení pro myslivost – krmelce, posedy, stavby pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky - stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby studní, stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě; stavby pro účely ochrany přírody a krajiny stavby dopravní a technické infrastruktury zařízení pro rekreaci – aktivity nestavebního charakteru, např. pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa, informační prvky naučných stezek, odpočinková místa.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona; činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny; zalesňování trvalých travních porostů; nepřipustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkci stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd. Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez významných plošných nebo dynamických technických zařízení. Nepřípustná je realizace staveb a zřízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).

**Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa.
Přípustné využití:	(lesní porosty mimo území zařazená do ploch přírodních a smíšených) krajinná zeleň; drobné vodní plochy; pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství,

Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Nepřípustné využití:	turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti, další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné veškeré stavby včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, využívané převážně jako orná půda, případně ostatní intenzivně využívané zemědělské plochy.

Plochy zemědělské jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí děleny na:

- **plochy zemědělské – intenzivně využívaná zemědělská půda (NZ)**
- **plochy zemědělské – travní porosty (NZT)**
- **plochy zemědělské – specifické (NZX)**
- **plochy zemědělské – jiné (NZJ)**

#### **Plochy zemědělské – intenzivně využívaná zemědělská půda (NZ)**

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu obhospodařované zejména velkovýrobním způsobem.
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek); stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu;</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek); Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Nepřípustné využití:	stavby pro posklizňové úpravy a skladování produktů rostl. výroby; stavby pro zemědělství, pokud přesáhnou zastavěnou plochu 150 m <sup>2</sup> nebo budou sloužit pro chov či ustájení zvířat v úhrnu nad 50 velkých dobytčích jednotek; stavby pro rekreaci a cestovní ruch, které slouží k bydlení, ubytování nebo vyžadují přítomnost personálu (obsluhy). Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez významných plošných nebo dynamických technických zařízení. Nepřípustná je realizace staveb a zřízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).

Plochy zemědělské – travní porosty (NZt)

Hlavní využití:	intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů - tj. louky určené k senoseči a pastviny určené k výběhu hospodářských zvířat, plochy orné půdy se založeným travním porostem.
Přípustné využití:	stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu; změny kultury orná půda na TTP; plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek);
Podmíněně přípustné využití:	změna na PUPFL pouze za podmínky, že nebude v rozporu s požadavky na ochranu přírody a krajiny; stavby pro zemědělství, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch – vybavení pastvin pastevními ohradníky zajišťujícími prostupnost krajiny pro organismy a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnice, včelíny; zařízení pro myslivost – krmelce, posedy, stavby pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky - stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby studní, stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě; stavby pro účely ochrany přírody a krajiny stavby dopravní a technické infrastruktury zařízení pro rekreaci – aktivity nestavebního charakteru, např. pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa, informační prvky naučných stezek, odpočinková místa slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny; další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.
Nepřípustné využití:	změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu; vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněčně přípustném využití; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby (např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.) s výjimkou možnosti umístění maringotky na pozemku p.č. 1119/1, která bude sezónně využívána v souvislosti s provozem tábořiště pro děti a nebude připojena na inženýrské sítě. Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez významných plošných nebo dynamických technických zařízení. Nepřípustná je realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).

Plochy zemědělské – specifické (NZX)

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu určené pro pěstování speciálních kultur - okrasných a užitkových rostlin, bylin (např. levandule) na orné půdě
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků); stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability; stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;

Podmíněně přípustné využití:	<p>opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;          revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu;          plochy vymezené pro vědeckou, výzkumnou a naučnou činnost v oblasti krajiny, přírodních věd a ochrany přírody;          pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu;</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> <p>vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, informační prvky naučných stezek);          oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (zabezpečení speciálních kultur) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.</p>
Nepřípustné využití:	<p>činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným a podmíněně přípustným využitím;          stavby pro rekreaci a cestovní ruch, které slouží k bydlení, ubytování nebo vyžadují přítomnost personálu (obsluhy).          Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez významných plošných nebo dynamických technických zařízení.          Nepřípustná je realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).</p>

#### **Plochy zemědělské jiné (NZJ)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

Hlavní využití:	<p><u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>          malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (sady, zahrady, záhumenky) s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky</p>
Přípustné využití:	<p>drobná pěstitelská a chovatelská činnost;          plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;          nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti          pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků;          opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;          revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.</p>
Podmíněně přípustné využití:	<p>chovatelská a samozásobitelská činnost, chov drobných užitkových hospodářských zvířat na pozemcích navazujících bezprostředně na zastavěné území za podmínky zajištění příslušných hygienických předpisů;          oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na zastavěné území;</p>
Nepřípustné využití:	<p>realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky do maximální plochy 16m<sup>2</sup>;          zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků          rekreační objekty nebo provizorní stavby;          vrakoviště;          zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace;          kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí;          celoplošná změna kultury (sady, zahrady, TTP) na ornou půdu.</p>

#### **Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)**

Cílem vymezení je zejména zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod. Jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost.

Hlavní využití:

plochy smíšené nezastavěného území "NSx" jsou přírodního charakteru, převažující funkce jsou označeny a popsány indexem přípustných funkcí:

p – přírodní / krajinná zeleň (NSp ..)

územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridory, interakční prvky), ekologicky cenná území, extenzivní využívané travní porosty, sady a zahrady s travním krytem, břehové a doprovodné porosty vodních toků, doprovodné porosty účelových komunikací, ochranná zeleň;

z – zemědělská (NSz ..), produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin, apod.);

l – lesní (NSl ..), plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území na lesních pozemcích a na pozemcích s dřevinami charakteru lesa a lesních lemů; porosty charakteru lesa na zemědělské půdě, lesní pozemky u vodních ploch a vodních toků – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci, pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtonní) dřeviny odpovídající danému stanovišti;

v – vodohospodářská (NSv ..)

plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území – mokřady, pozemky v údolnicích vodních toků a v ochranných pásmech vodních zdrojů, v plochách protipovodňové ochrany;

o – ochranná / izolační (NSo ..)

např. území s protierozními opatřeními - možná je kombinace technických, organizačních a agrotechnických protierozních opatření; izolační - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami);

r – rekreace nepobytová (NSr ..) krajina s vybavením pro nepobytovou rekreaci a relaxaci, např. plochy s víceúčelovým a dětským hřištěm, odpočívky, piknikové louky (s výjimkou velkoplošných sportovních areálů /např. golf, motoristické sporty/);

X – jiné specifické využití (NSX)

zázemí pro rostlinnou výrobu a zpracování produktů rostlinné výroby ve vazbě na plochu NZX – možné je umístění přízemních objektů jako zázemí a sklady pro provoz farmy Chodouň, parkoviště pro provozní techniku, oplocení areálu, sadové úpravy; plochy pro vědeckou, výzkumnou a naučnou činnost v oblasti krajiny tvorby, obhospodařování, přírodních věd a ochrany přírody.

Přípustné využití:

plochy a koridory USES;

činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajiny tvorné a ekologicko-stabilizační funkce;

plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji;

Podmíněně přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, opatření proti suchu;

stavby pro zemědělství, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch – vybavení pastvin pastevními ohrazeními zajišťujícími prostupnost krajiny pro organismy a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnice, včelíny;

u plochy NSX - stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby doplněné o hygienické zázemí pro zaměstnance a dalšími objekty pro uskladnění nářadí pro údržbu farmy, odstavná plocha, oplocení areálu a sadové úpravy;

stavby pro lesnictví – lesní cesty, stavby sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní povahy, zařízení pro myslivost – krmelce, posedy, stavby pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky - stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby studní,

stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě;  
stavby pro účely ochrany přírody a krajiny;  
stavby dopravní a technické infrastruktury;  
zařízení pro rekreaci – aktivity nestavebního charakteru, např. pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa, informační prvky naučných stezek, odpočinková místa slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny;  
změna na PUPFL pouze za podmínky, že nebude v rozporu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;  
změny kultury orná půda na trvalé travní porosty;  
oplocování pozemků v krajině je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů, lesní školky, obory, zázemí pro posklizňovou úpravu a zpracování speciálních plodin ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů;  
další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu;  
slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování; činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny;  
vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů staveb uvedených v přípustném a podmíněčně přípustném využití;  
vyloučeny jsou stavby pro zemědělství, lesnictví a opatření kromě staveb uvedených v přípustném využití;  
vyloučeny jsou stavby pro těžbu nerostů;  
nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.  
Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez významných plošných nebo dynamických technických zařízení.  
Nepřípustná je realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).

#### **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití; krajinná zeleň a opatření proti účinkům srážkových vod; stavby sloužící k ochraně před povodněmi a suchu; stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod; stavby studní, stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě;
Podmíněně přípustné využití:	další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné; revitalizace nevhodně upravených vodních ploch a regulovaných vodních toků přírodě blízkým způsobem na základě studie a schváleného projektu;
Nepřípustné využití:	stavby pro účely ochrany přírody a krajiny. vše ostatní.

#### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění**

Vymezená veřejně prospěšná opatření - krajinotvorné prvky a změny v krajině:

VU1	Územním plánem je vymezeno toto veřejně prospěšné opatření s právem vyvlastnění: K11 - přehrážka na Lounínském potoce - opatření k zadržení vody a regulaci odtoku při přívalových srážkách
-----	--

#### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem**

Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.

- i) **Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona**  
Kompenzační opatření nebyla požadována.
- j) **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**  
Územním plánem nejsou vymezeny.
- k) **Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

#### Zastavitelná plocha Z3

Územním plánem Chodouň je vymezena zastavitelná plocha Z3 s prověřením změn využití územní studií. Jedná se o návrh funkčního využití plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV).

- Podmínky pro její pořízení:  
Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí ke kultivované skupinové zástavbě venkovského charakteru. Součástí studie bude i návrh opatření v krajině K2 (založení TTP mezi lokalitou změny Z3 a lesem). Plocha byla do územního plánu zařazena na základě konkrétních žádostí vlastníků pozemků, náklady na zhotovení studie mohou být hrazeny těmito vlastníky.
- Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:  
Lhůta pro pořízení územních studií a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

#### Zastavitelná plocha Z8

Územním plánem Chodouň je vymezena zastavitelná plocha Z8 s prověřením změn využití územní studií. Jedná se o návrh funkčního využití plochy smíšené obytné - venkovské (BV);

- Podmínky pro její pořízení:  
Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí ke kultivované skupinové zástavbě venkovského charakteru společně s hospodařením v zahradách. Návrhem bude respektována liniová stromová zeleň po její východní straně. Plocha bude prověřena územní studií společně s krajinářským opatřením K3 (terénní úprava mezi cestou a zastavěným územím, vytvoření zemního valu se zelení s funkcí protipovodňové ochrany). Plocha byla do územního plánu zařazena na základě konkrétních žádostí vlastníků pozemků, náklady na zhotovení studie mohou být hrazeny těmito vlastníky.
- Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:  
Lhůta pro pořízení územních studií a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

#### Zastavitelná plocha Z11

Územním plánem Chodouň je vymezena zastavitelná plocha Z11 s prověřením změn využití územní studií. Jedná se o návrh funkčního využití plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV).

- Podmínky pro její pořízení:  
Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí ke kultivované skupinové zástavbě venkovského charakteru. Plocha byla do územního plánu zařazena na základě konkrétních žádostí vlastníků pozemků, náklady na zhotovení studie mohou být hrazeny těmito vlastníky.
- Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:  
Lhůta pro pořízení územních studií a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

#### Přestavbová plocha P1

Územním plánem Chodouň je vymezena přestavbová plocha P1 s prověřením změn využití územní studií. Jedná se o návrh funkčního využití plochy smíšené obytné - centrální (SC) - (pozemky st.p. 33/1, st.p. 36, č.parc. 36, 33/2, 39/3, 1379 a st.p. 39/4). Brownfield je významným funkčně transformačním územím v centru Chodouně, které by mělo v dlouhodobém výhledu sloužit k rozvoji sociálních služeb, bydlení, kreativní ekonomiky - veřejné vybavenosti. Celý areál se v budoucnu může zároveň stát multifunkčním centrem částečně přesahujícím obec svým významem.

- Podmínky pro její pořízení:  
Jedná se o brownfield tvořený zbořeníšti a dvěma podvyužitými hospodářskými budovami. Tyto budovy však představují cenný relikt tradičních venkovských hospodářských budov a hmotově jednoznačně vymezují severovýchodní část areálu. Představují tedy pro celkové řešení hodnotu,

kteřá spočívá zejména ve hmotově tradičním uspořádání a v architektonických detailech fasád.

Velký potenciál má budova vily č.p. 18. Obec Chodouň zamýšlí vilu rekonstruovat a vrátit jí tak původní eleganci (vila dříve prošla podřadnými úpravami a utrpěl tak její vzhled). Do vily se má přestěhovat Obecní úřad a vila společně se zázemím zahrady nabídne prostor i pro další převážně kulturní využití. Sama vila však představuje výrazný zásah do kontextu související venkovské zástavby.

Záměrem je areál dostavět. Cílem studie bude nalézt limity pro prostorové i funkční využití území a dopravní, technickou obluhu území to **ve smyslu již zpracované „Ideové studie dostavby, prostorového a funkčního členění“**, která byla projednána zastupitelstvem obce (usnesení 1/2023 ze dne 28.02.2023).

Dostavba brownfieldu by nadále měla s pokorou k místu plně rehabilitovat pojmy jako je venkovský dům/stodola/dvůr, ctít střešní krajinu tradičních venkovských usedlostí.

- Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:

Lhůta pro pořízení územních studií a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území).

#### **I) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část územního plánu Chodouň má 32 číslovaných stran. První čtyři číslované strany obsahují titulní list, informaci o pořizovateli, projektantovi a obsahu. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

#### **Poučení:**

Proti ÚP Chodouň, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

**Ing. Josef Stehlík**  
starosta obce

**Jiří Hajn**  
místostarosta obce