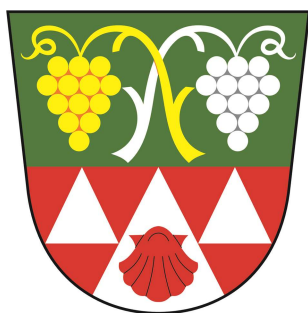


ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETICE

PO ZMĚNĚ č. 1



Ing. arch. Jiří Hála, 02/2024

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který vydal poslední změnu: Zastupitelstvo obce ŽELETICE	
Pořadové číslo poslední změny: 1 Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel: Městský úřad KYJOV Odbor životního prostředí a územního plánování	Úřední razítko:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Kamila Zálešáková vedoucí odd. územního plánování	Podpis:

Spolufinancováno z prostředků Jihomoravského kraje

jihomoravský kraj

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

I.1 Vymezení zastavěného území

Jsou vymezena tato zastavěná území k 30. 11. 2022:

- hlavní zastavěné území ve středovýchodní části řešeného území,
- malé zastavěné území s vodojemem na jihu obce v lokalitě Občiny,
- malé zastavěné území v chovné oboře západně od obce,
- malé zastavěné území se základnovou stanicí mobilních operátorů v lokalitě Novosady.

Hranice zastavěného území jsou vymezeny na výkresech č. 1 a 2 a jsou znázorněny i na výkresech odůvodnění.

I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Hlavní zásady koncepce rozvoje území obce

- Koncepce rozvoje obce území spočívá ve zvýšení míry využití zastavěného území a v umožnění přiměřeného stavebního rozvoje obce mimo zastavěné území.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v návaznosti na stabilizované plochy se stejným či podobným způsobem využití, to do proluk uvnitř a na okrajích hlavního zastavěného území
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající uliční síť, kde budou sdílet veřejnou infrastrukturu se stabilizovanými plochami, popř. bude k nim veřejná infrastruktura rozšířena.
- Koncepce rozvoje krajiny spočívá ve vymezení změn v nezastavěném území. Pro příznivý rozvoj krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodní určené pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a plochy vodní pro zvýšení retenčních schopností území.
- V krajině budou (pokud možno) zachovány plochy zeleně krajinné, zeleně přírodní, plochy lesní a zejména plochy přírodní.

I.2.2 Hlavní cíle rozvoje území obce

- Vymezenými zastavitelnými plochami a plochou přestavby umožnit přiměřený rozvoj zástavby obce zejména pro bydlení, občanské vybavení a pro výrobu a skladování při využití i hlavního zastavěného území.
- Rozvojem veřejné infrastruktury zvýšit standard vybavenosti obce.
- Vymezenými plochami změn v krajině docílit zvýšení retenčních schopností území, doplnit územní systém ekologické stability v jeho dosud chybějících částech.

I.2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

- Koncepce ochrany hodnot zastavěného území spočívá zejména v ochraně charakteru a struktury zástavby obce a v ochraně kulturního dědictví. Pro ochranu hodnot zástavby jsou stanoveny podmínky v článku I.6.4.
- Koncepce ochrany hodnot nezastavěného území obce spočívá v ochraně kulturní produkční zemědělské krajiny s hodnotnými zemědělskými půdami. Dále v ochraně hodnotných částí přírody a v ochraně částí krajiny s porosty vč. zeleně krajinné a lesa.
- Součástí ochrany hodnot je vymezení územního systému ekologické stability. Pro ochranu hodnot krajiny jsou stanoveny podmínky v článku I.6.4.

I.2.4 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce

- Dodržet kompaktní způsob zástavby ve vazbě na hlavní zastavěné území a nerozšiřovat zástavbu obce do volné zemědělské krajiny.
- V centrální části obce zachovat tradiční venkovský charakter zástavby.

- Zachovat kulturní památky, válečné hroby a pietní místa, ostatní památky místního významu a respektovat (tzn. nezastavovat) jejich bezprostřední okolí.
- Zamezit výstavbě nevhodných dominant narušující siluetu obce a krajiny.
- Zachovat kulturní zemědělskou krajinu s hodnotnými půdami pro zemědělskou prvovýrobu, to zejména mimo chovnou oboru.
- Zachovat a podpořit ochranu chráněných území přírody.
- Zachovat a dále realizovat územní systém ekologické stability (ÚSES) v nezastavěném území - v krajině zejména tam, kde jsou pro to vymezeny plochy.
- Zachovat (tj. respektovat v rozsahu) území chovné obory a její přírodě blízký charakter.

I.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

a) Koncepce urbanistického řešení

Urbanistická koncepce spočívá ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území, tj. v hlavním zastavěném území i v krajině okolo obce.

Koncepce rozvoje zástavby obce:

Tato koncepce spočívá v návrhu zastavitelných ploch, které jsou vymezeny zejména tak, že přiléhají k hlavnímu zastavěnému území z jeho vnějších stran. Výraznější plošný rozvoj pro bydlení je vymezen na východním okraji zastavěného území v lokalitách Stráně a Želítky. Pro občanské vybavení je vymezena plocha sportovní navazující na stávající hřiště v obci a plocha pro možnost rozšíření hřbitova nebo jeho zázemí.

V bezprostřední blízkosti stávající farmy je vymezena zastavitelná plocha a plocha přestavby pro výrobu a skladování. Samostatně západně od obce v lokalitě Přední Homole je vymezena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu.

Koncepce řešení krajiny a nezastavěného území

Jsou vymezeny stávající plochy s rozdílným způsobem využití v krajině za účelem jejich stabilizace na celém řešeném území. Ve východní části řešeného území je vymezena plocha lesní. V nezastavěném území převažují zejména plochy zemědělské, v západní části řešeného území je vymezena plocha chovné obory.

Jsou vymezeny plochy pozemků pro zeleň přírodní za účelem doplnění biokoridorů a biocenter lokálního ÚSES zejména podél vodotečí a podél účelových komunikací. Jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské pro zvýšení retenčních vlastností území.

b) Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice se návrhem územního plánu nemění. Osou zástavby hlavního zastavěného území zůstává obestavěná část silnice III/41924, pro kterou je v obci vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství Pk kolmo od říčky Trkmanky směrem na jih. Tato hlavní kompoziční osa (lokality Dědina) se uprostřed obce rozšiřuje v podlouhlou centrální návěs uličního typu, na jejímž jižním (horním) konci je vymezena plocha Oc se stavbou kostela a se stavbami občanského vybavení. Kostel je stavební dominantou ve středu obce a jeho kompoziční funkce zůstává v územním plánu respektována. Postupem času se obytná zástavba rozšířila zejména východním směrem (lokality Alej, U hřiště, U lesa, Váhy) až k lesu do zahrad mimo souvislé plochy zemědělské půdy. Zde jsou na okraji zastavěného území vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy pro výrobu (ať stávající nebo navržené) jsou vymezeny na severozápadním okraji hlavního zastavěného území (tam kde byly i v historii urbanizace území), tedy mimo hlavní kompoziční osu.

I.3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny a členěny v čl. I.6.1 a jsou označeny jejich funkčními zkratkami Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, Fv, Ti, Ds, Dm, Pk, Pz, Zs, Zz, Zo, Zt, Zk, Zp, Ls, W, Np. Využití ploch je definováno v čl. I.6.2.

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

Tam, kde se nemění způsob využití ploch, jsou plochy vymezeny jako stabilizované (stav). Tam, kde se územním plánem mění budoucí způsob využití ploch, jsou vymezeny plochy změn (návrh) jako plochy zastavitelné označené Z1-26, plocha přestavby ozn. P1, či jako plochy změn v nezastavěném území, tj. v krajině.

Plochy bydlení:

- Pro stávající bydlení jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy bydlení - venkovské domy Bv, plochy bydlení - bytové domy Bd a plochy smíšené obytné - komerční Sk v hlavním zastavěném území.
- Jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy (Bv) ozn. Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25 a zastavitelná plocha bydlení - bytové domy Z26 pro doplnění uličních proluk v lokalitách na Dědině, za farou, za školou, U hřiště, či jako pokračování chybějících částí zástavby zejména v lokalitách Stráně, U lesa, U řadovek, Želítky a Čertovec.
- Je vymezena plocha územní rezervy bydlení - venkovské domy ozn. R2 (Bv) v lokalitě Za humnami - Roviny na západním okraji obce.

Plochy občanského vybavení:

- Pro stávající občanské vybavení jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy občanského vybavení - veřejné Ov, plochy občanského vybavení - sportovní Os, plochy občanského vybavení - církevní Oc, plochy občanského vybavení - hřbitovy Oh v hlavním zastavěném území. V chovné oboře na západ od obce je vymezena stabilizovaná plocha jiného vybavení - obora Jo.
- Je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení - sportovní (Os) za obecním úřadem ozn. Z16 a plocha občanského vybavení - hřbitovy (Oh) ozn. Z17 vedle hřbitova v hlavním zastavěném území.

Plochy výroby a skladování:

- Pro stávající výrobu a skladování jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby Vz v hlavním zastavěném území (farma, kravín).
- Je vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování - včetně živočišné výroby (Vz) ozn. Z18b v lokalitě za farmou a vedle ní plocha přestavby - bez živočišné výroby (Vs) ozn. P1 v lokalitě za nádražím.
- Je vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny (Fv) ozn. Z19 v lokalitě Přední Homole mimo hlavní zastavěné území západně od obce.

Plochy dopravní a technické infrastruktury:

- Pro stávající technickou infrastrukturu jsou vymezeny stabilizované plochy Ti (vodojem, základnová stanice mobilních operátorů) a trasy pro vedení technické infrastruktury.
- Pro dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční Ds, plochy dopravní infrastruktury - místní Dm a plochy veřejných prostranství - komunikace Pk (ty v hlavním zastavěném území).
- Je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury (Ti) a s ní související zastavitelná plocha dopravní infrastruktury - místní (Dm) pro čistírnu odpadních vod u soutoku potoků ozn. Z20-21 severozápadně od obce.
- Je vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství - komunikace (Pk) ozn. Z22a v lokalitě Stráně pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení.
- Jsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Další plochy s rozdílným způsobem využití:

- Další stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny územním plánem, jsou: plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň Pz, plochy zeleně sídelních zahrad Zs, plochy zemědělské - záhumenní Zz, plochy zemědělské - polní Zo, plochy zemědělské - zatravněné Zt, plochy zeleně krajinné Zk, plochy zeleně přírodní Zp, plochy lesní Ls, plochy vodní a vodohospodářské W a plochy přírodní Np, které jsou vymezeny jejich zákresem na výkrese č. 2 - hlavní výkres.
- V nezastavěném území (krajině) jsou vymezeny změny ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt₁₋₂₈), změny ploch zemědělských a ploch zeleně krajinné a ploch ostatních na plochy zeleně přírodní (Zp₁₋₁₈) pro doplnění ÚSES. Dále je vymezena změna plochy zemědělské - polní na zeleň sídelních zahrad (Zz₁) v lokalitě Stráně (po realizaci plochy Z7).

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

- Na území chovné obory jsou vymezeny (mimo zastavěné území s plochou ozn. Jo) též stabilizované plochy zemědělské - zatravněné Zt, plochy lesní, Ls plochy zeleně krajinné Zk a zeleně přírodní Zp.
- Jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské (W₁₋₂) v lokalitách Nové louky a pod Svatou Annou, na západním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva vodní a vodohospodářská ozn. R1 pro možnou akumulaci povrchových vod (W).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny podle článku I.6.1 a jejich využití podle jednotlivých druhů ploch je specifikováno níže v článku I.6.2.

I.3.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymezeny (podle zákresu na výkresech č. 1 a 2) zastavitelné plochy označené Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z16-17, Z18a, Z19-21, Z22a, Z25-26 pro navržené změny způsobu využití uvedené v grafické části a v následujícím přehledu též zkratkami v závorkách (podle čl. I.6.2):

označení plochy:	navržená změna využití na:	zkratka navrženého způsobu využití:
Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25	plochy bydlení - venkovské domy	(Bv)
Z26	plochy bydlení - bytové domy	(Bd)
Z16	plochy občanského vybavení - sportovní	(Os)
Z17	plochy občanského vybavení - hřbitovy	(Oh)
Z18b	plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby	(Vz)
Z19	plochy fotovoltaické elektrárny	(Fv)
Z20	plochy technické infrastruktury	(Ti)
Z21	plochy dopravní infrastruktury - místní	(Dm)
Z22a	plochy veřejných prostranství - komunikace	(Pk)

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s následujícími značkami, zkratkami změny způsobu využití a názvy v těchto lokalitách a s následujícími koncepčními podmínkami změny využití:

označení plochy:	zkratka změny zp. využití na:	název plochy:	lokalita vymezení (umístění) plochy:	koncepční podmínky pro změnu využití plochy:
<i>plochy bydlení - venkovské domy:</i>				
Z1	(Bv)	na Dědině - u potoka	v severní části zastavěného území	- přeložení procházejícího kabelového spoje - protizáplavová ochrana, - řešení hluku z přilehlé silnice
Z2	(Bv)	na Dědině - vedle statku	v severní části zastavěného území	- protizáplavová ochrana - řešení hluku z přilehlé silnice
Z4	(Bv)	Za humnama - za farou	v západní části zastavěného území	- výstavba místní komunikace a inž. sítí Za humnama
Z5	(Bv)	za školou	v severní části zastavěného území	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí za školou
Z6	(Bv)	U hřiště	ve střední části zastavěného území	--
Z7	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	- místní komunikace a inž. sítí Stráně
Z8	(Bv)	U lesa - na Stráně	podél severovýchodního okraje obce (mimo zastav. území)	-
Z10	(Bv)	U řadovek	na jihových. okraji zastavěného území	-

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

Z13	(Bv)	Želítky	u jihovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Želítky
Z14	(Bv)	Čertovec	podél severního okraje obce (mimo zastavěné území)	- prodloužení inž. sítí v lokalitě Stráně
Z14a	(Bv)	Čertovec	na severním okraji obce mimo ZÚ	- výstavba místní komunikace a inž. sítí
Z25	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	- rozšíření místní komunikace a inž. sítí
plochy bydlení - bytové domy:				
Z26	(Bd)	za bytovkou	v severní části zastavěného území	- rozšíření místní komunikace a inž. sítí
plochy občanského vybavení - sportovní:				
Z16	(Os)	za obecním úřadem	ve střední části zastavěného území	--
plochy občanského vybavení - hřbitovy:				
Z17	(Oh)	vedle hřbitova	v jihozápadní části zastavěného území	- hydrologický průzkum při klasickém způsobu pohřbívání
plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby:				
Z18b	(Vz)	za farmou	na severozápadním okraji obce (mimo zastavěné území)	--
plochy fotovoltaické elektrárny:				
Z19	(Fv)	Přední Homole	západně od obce (mimo zastavěné území)	- zachovat elektrické vedení 22 kV
plochy technické infrastruktury:				
Z20	(Ti)	u soutoku potoků	severozápadně poblíž obce (mimo zastavěné území)	- výstavba místní komunikace a inž. sítí k čistírně odpadních vod - protizáplavová ochrana
plochy dopravní infrastruktury - místní:				
Z21	(Dm)	k budoucí čistírně odpadních vod	severozápadně poblíž obce (mimo zastavěné území)	- protizáplavová ochrana
plochy veřejných prostranství - komunikace:				
Z22a	(Pk)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	--

Specifikace koncepčních podmínek pro změnu využití zastavitelných ploch:

- „Protizáplavová ochrana“ u ploch Z1-2, Z20-21 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umístované zástavby před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Řešení hluku z přilehlé silnice“ u ploch Z1-2 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně chráněných prostor před hlukem z dopravy, bude-li takový požadavek vycházet z hlukového posouzení. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhající k silnici III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.
- „Hydrologickým průzkumem“ u plochy Z17 bude prověřena vhodnost event. pohřbívání do klasických hrobů a stanovení tlečí doby, pokud by zde mělo být toto pohřbívání použito.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy Z19 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

- Výstavba či prodloužení místní komunikace a inženýrských sítí u zastavitelných ploch Z4-5, Z7, Z13, Z14, Z14a, Z20, Z25-26 znamená zabezpečení nezbytné dopravní a technické infrastruktury vč. veřejných prostranství k těmto plochám.

Vymezeným zastavitelným plochám nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem. Zastavitelným plochám se nestanovuje etapizace.

I.3.4 Vymezení ploch přestavby

Územním plánem se vymezuje (podle zákresu na výkresech č. 1 a 2) plocha přestavby označená P1 pro navrženou změnu způsobu využití uvedenou v grafické části a v následujícím textu též zkratkou v závorce (podle čl. I.6.2):

označení:	navržená změna využití na:	zkratka navrženého způsobu využití:
P1	plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby	(Vs)

Plocha přestavby je vymezena s následující značkou, zkratkou změny způsobu využití a názvem v uvedené lokalitě s následujícími koncepčními podmínkami změny využití:

označení plochy:	zkratka změny zp. využití na:	název plochy:	lokality vymezení (umístění) plochy:	koncepční podmínky pro změnu využití plochy:
<i>plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby:</i>				
P1	(Vs)	za nádražím	v severní části zastavěného území	- protizáplavová ochrana - zachovat elektrické vedení 22 kV

Plocha je vymezena pro znovuvyužití bývalého výrobního areálu zahradnictví („brownfields“). Specifikace koncepčních podmínek pro změnu využití plochy přestavby:

- „Protizáplavová ochrana“ u plochy P1 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umísťované zástavby či staveb před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy P1 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

Vymezené ploše přestavby se nestanovuje podmínka pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem.

I.3.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Pro systém sídelní zeleně jsou vymezeny 2 druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

Pz plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,

Zs plochy zeleně sídelních zahrad.

Plochy „veřejných prostranství - veřejná zeleň“ jsou vymezeny na veřejně přístupných pozemcích zejména v centrální zóně obce v lokalitách Dědina, U školy, dále v lokalitách Občiny a u Trkmanky. Plochy „zeleně sídelních zahrad“ jsou vymezeny na soukromých pozemcích zahrad v návaznosti na stávající zástavbu v zastavěném území (zahrady za domy) a podél místních komunikací (jako předzahrádky). Zákresem na výkrese č. 2 je vymezena následující plocha změny na sídelní zeleň s tímto označením:

(Zs₁) změna plochy zemědělské - záhumení na plochu zeleně sídelních zahrad mezi zastavitelnou plochou Z7 a hranicí zastavěného území v lokalitě Stráně.

Je třeba zachovat plochy veřejných prostranství se zelení i plochy zeleně sídelních zahrad v hlavním zastavěném území a v jeho blízkosti vč. ploch zeleně podél zastavitelných ploch.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Pro jednotlivé druhy dopravní infrastruktury jsou vymezeny stabilizované plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části a v textech označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

Ds plochy dopravní infrastruktury - silniční,

Dm plochy dopravní infrastruktury - místní,

Pk (Pk) plochy veřejných prostranství - komunikace.

Koncepce dopravní infrastruktury spočívá v zajištění dopravní obslužnosti území obce vč. zajištění obslužnosti pro vymezené zastavitelné plochy. Dopravní infrastruktura je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Pro umístění dopravní infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v čl. I.7.1 a na výkrese č. 3.

a) Koncepce drážní dopravy

Drážní doprava byla v řešeném území zrušena. Budova bývalého nádraží je součástí plochy přestavby P1 pro výrobu a skladování. V bývalém drážním tělese je vymezena a provozována regionální cyklostezka.

b) Koncepce silniční dopravy

Nejsou vymezeny změny v síti silniční dopravy, která je stabilizovaná. Silniční síť tvoří v řešeném území následující pozemní komunikace:

silnice č. III/41923 Dražůvky - Želetice - Násedlovice, procházející řešeným územím severně od hlavního zastavěného území obce podél Trkmanky,

silnice č. III/41924 Strážovice - Nenkovice - Želetice, procházející hlavním zastavěným územím.

Pro uvedené silnice jsou ve výše zmíněných trasách vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční, označené v grafické části zkratkou **Ds** a dále plochy veřejných prostranství - komunikace, označené zkratkou **Pk** v průjezdním úseku silnice III/41924 přes zastavěné území.

Podmínky pro využití:

- Úpravy silnic III. třídy budou prováděny ve stávajících trasách a pro ně vymezených plochách Ds a Pk v parametrech příslušné funkční skupiny a typu s ohledem na aktuální kategorizaci silnic Jihomoravského kraje a na platné normy (ČSN).
- Dopravní napojení komunikací a zástavby v plochách navazujících na pozemky silnice III. třídy (např. ploch Z1-2, komunikací mk 1-2) bude řešeno kolmým způsobem.
- Využití ploch s chráněnými prostory přiléhající k silnici III. třídy musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích.

c) Koncepce místní dopravy

Pro místní dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené zkratkou Dm zejména pro zajištění dopravní přístupnosti pozemků mimo zastavěné území. Pro dopravní obsluhu v zastavěném území a podél zastavitelných ploch jsou vymezeny plochy „veřejných prostranství - komunikace“ ozn. Pk (Pk).

Pro místní dopravu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy označené Z21-24 s umístěnými návrhy místních komunikací pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách, podle čl. I.6.2 v těchto lokalitách pro níže uvedený účel:

Z21 (Dm) plocha dopravní infrastruktury - místní k budoucí čistírně odpadních vod, vymezená severozápadně poblíž obce pro dopravní obsluhu plochy Z20,

Z22a (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Stráně, vymezená pro rozšíření komunikace podél severního okraje obce a pro dopravní obsluhu plochy Z25,

Podle zákresu na výkrese č. 2 Hlavní výkres se dále vymezují nové místní komunikace či prodloužení stávajících místních komunikací ve stabilizovaných plochách Pk v zastavěném území označené:

- mk 1** místní komunikace Za humnama (část Roviny) pro dopravní obsluhu plochy Z4 a dopravní obsluhu přiléhajících stabilizovaných ploch,
- mk 2** místní komunikace Za humnama (jižně od silnice) pro dopravní obsluhu přiléhajících stabilizovaných ploch,
- mk 3** místní komunikace v lokalitě za školou pro dopravní obsluhu plochy Z5,
- mk 5** rozšíření místní komunikace za bytovkou.

Místní komunikace jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura podle článku I.6.2.

Podmínky pro využití:

- Místní komunikace budou navrhovány a umísťovány v parametrech příslušné funkční skupiny a kategorie podle platných norem (ČSN) jako zklidněné v obytné zóně.
- Místní komunikace i veřejná prostranství budou umísťována tak, aby umožnila přístup ke stavbám vč. sanitek a vozů požární ochrany.

d) Koncepce účelové dopravy

Pro účelovou (zejména zemědělskou) dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené zkratkou **Dm**. Tyto plochy jsou vymezeny zejména pro zabezpečení přístupu k zemědělským i jiným pozemkům v řešeném území.

Podle zákresu na hlavním výkrese č. 2 jsou ve stabilizovaných plochách ozn. Dm navrženy trasy pro nové účelové komunikace zejména v lokalitách Čtvrtě, Masný kopec, Honcové čtvrtě, Honce, Nové louky, Přední Homole, Močárkové čtvrtě, Homole, Pustý, Zadní louky, Novosady, Zadní čtvrtě, Padělky, Nad studánkami, Roviny, Svatá Anna. Trasy pro nové účelové komunikace jsou navrženy v plochách i poblíž hlavního zastavěného území, např. v lokalitě Želítky.

Účelové komunikace jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura podle článku I.6.2 (včetně ploch zemědělských).

Podmínky pro využití:

- Účelové komunikace budou umísťovány zejména mimo zastavěné území v parametrech, které umožní provozování zemědělské dopravy.

e) Koncepce dopravy v klidu

Nejsou vymezeny samostatné plochy pro dopravu v klidu. Plochy parkování automobilů mohou být součástí zejména ploch veřejných prostranství - komunikace v zastavěném území. Garáže, odstavná stání a parkoviště aut mohou být umísťovány v jiných plochách s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2 jako související dopravní infrastruktura.

Podmínky pro využití:

- Umísťovaná parkovací a odstavná stání nesmí bránit dopravnímu provozu na pozemních komunikacích či bránit přístupu ke stavbám a pozemkům.

f) Koncepce veřejné dopravy osob

Nejsou vymezeny změny v systému veřejné dopravy osob, která je provozována autobusovými linkami v plochách dopravní infrastruktury - silničních Ds a v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk (to v zastavěném území). Zastávky autobusové dopravy lze umísťovat zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace.

g) Koncepce pěší a cyklistické dopravy

Pěší komunikace jsou přípustným využitím zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace označených zkratkou Pk (v zastavěném území) a v plochách dopravní infrastruktury - místní označených zkratkou Dm. Komunikace pro pěší (chodníky) jsou přípustným využitím všech stabilizovaných ploch i ploch změn jako související dopravní infrastruktura. V tělese bývalého drážního tělesa - ploše **Dm** je vymezena a zrealizovaná regionální cyklostezka v souběhu s pravým břehem Trkmanky. Je navržena cyklostezka v ploše Dm podél silnice III/41924 v části U hřbitova. Trasy cyklistické dopravy jsou přípustným využitím zejména v plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm, též v plochách dopravní infrastruktury - silniční (v krajině), též v plochách veřejných prostranství - komunikace (v zastavěném území) a v rámci související dopravní infrastruktury i v plochách zemědělských.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Pro technickou infrastrukturu je vymezen 1 druh stabilizovaných ploch s následujícím způsobem využití, který je v grafické části označen zkratkou (podle čl. I.6.2):

Ti plochy technické infrastruktury.

Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro vodojem na jihu obce a pro základnovou stanici v lokalitě Novosady. Pro technickou infrastrukturu s plošnými nároky je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z20, kde bude možno umístit čističku odpadních vod.

Pro zabezpečení technické infrastruktury (zejména k zastavitelným plochám bydlení) je navrženo prodloužení tras stávajících uličních rozvodů technické infrastruktury - inženýrských sítí. Tyto rozvody budou umísťovány zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk nebo v plochách sídelní zeleně na veřejně přístupných pozemcích. Pro zastavitelné plochy bydlení na severním a severovýchodním okraji obce Z7-8, Z14-14a, Z25-26 jsou v ÚP navrženy souběžné rozvody technické infrastruktury (inženýrské sítě), zejména plynovod, vodovod a kanalizace. Tyto rozvody budou upřesněny v následných řízeních.

Pro umístění nové technické infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v čl. I.7.1 a na výkrese č. 3. Technická infrastruktura je přípustná jako související i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití podle čl. I.6.2.

Podmínky pro využití společné pro následující články a) - f):

- Technická infrastruktura bude umísťována zejména na veřejně přístupných pozemcích (neoplocených), v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranství či v koridorech vymezených pro veřejně prospěšné stavby.
- Při umísťování vedení technické infrastruktury bude respektován manipulační prostor nutný pro údržbu těchto vedení.

a) Koncepce zásobování elektrickou energií

Trasy venkovního elektrického vedení 110 kV (VVN) a elektrického vedení 22 kV (VN) jsou v území stabilizované. Pro doplnění distribuční sítě je v lokalitě Za hunmama vymezena trasa (změna na síti vedení 22 kV) pro:

- nové venkovní elektrické vedení 22 kV podél silnice u hřbitova zakončená distribuční trafostanicí TR 22/0,4 kV v lokalitě Roviny.

Další distribuční trafostanice 22/0,4 kV (VN/NN) včetně přívodních vedení 22 kV mohou být jako související infrastruktura součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch výroby a skladování, ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, ploch zeleně sídelních zahrad, ploch zemědělských či jiných podle čl. I.6.2. Rozvody elektrické energie 0,4 kV (380 V) mohou být jako související technická infrastruktura součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro rozvoj obnovitelných zdrojů elektrické energie a posílení zásobovací sítě je v ÚP vymezena zastavitelná plocha **Z19** (Fv) pro fotovoltaickou elektrárnu. Pro posílení sítě jsou v ostatních plochách přípustné fotovoltaické panely zejména na střechách budov.

b) Koncepce elektronických komunikačních zařízení a spojů

Nejsou vymezeny změny v trasách a plochách elektronických komunikačních vedeních či v zařízení veřejných komunikačních sítí - spojů. Tato zařízení jsou přípustná ve většině druhů ploch jako související technická infrastruktura podle čl. I.6.2.

Podmínky pro využití:

- Pro umísťování vyšších staveb (základnových, posilovacích a retranslačních stanic) mobilních sítí či televizního signálu je stanovena podmínka prostorového uspořádání v článku I.6.4.

c) Koncepce zásobování plynem

Koncepce zásobování obce zemním plynem se v řešeném území nemění. Zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobeny zemním plynem ze sítě středotlakých rozvodů (STL), které budou rozšiřovány podle požadavků na napojení do míst budoucí spotřeby.

d) Koncepce zásobování pitnou vodou

Nejsou navrženy změny v trasách či v plochách vodárenských zařízení. Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu s vodojemem umístěným v ploše technické infrastruktury na jižním okraji obce. V řešeném území nejsou zatím vymezeny plochy vodních zdrojů. Zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobeny pitnou vodou ze zásobovacích řadů pitného vodovodu, které budou prodlouženy do míst budoucí spotřeby.

Podmínky pro využití:

- Při rozšiřování vedení vodovodu budou v dalších řízeních posuzovány kapacitní a tlakové možnosti stávajícího vodovodu a vodních zdrojů.
- Vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity vody k hašení požárů podle platných předpisů.

e) Koncepce odkanalizování

V souladu s vydaným územním rozhodnutím jsou vymezeny trasy nové kanalizace, která bude moci odvádět odpadní vody do čistírny odpadních vod (ČOV) společně pro obce Želetice, Nenkovice a Dražůvky. Kanalizace bude budována jako jednotná s odlehčovacími komorami OK (dešťovými oddělovači) odvedenými do vodotečí. Do systému budou zapojeny stávající jednotné stoky. Podél Želetického potoka je vymezena alternativní trasa pro odvedení kanalizace z Nenkovic přímo do ČOV. Zastavěné i zastavitelné plochy budou odkanalizovány prodloužením uličních kanalizačních řadů nebo novými stokami podle podmínek v lokalitě a sklonu terénu.

Je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury označená Z20, kde může být umístěna čistírna odpadních vod pro Želetice, Nenkovice a Dražůvky:

Z20 (Ti) plocha technické infrastruktury u soutoku potoků vymezená severozápadně poblíž obce (mimo hlavní zastavěné území).

Podmínky pro využití:

- Pro umístění ČOV je v čl. I.3.2 stanovena koncepční podmínka protizáplavové ochrany, tzn. učinění takových opatření (např. terénních), která by eliminovala nepříznivý vliv stavby na odtok event. záplavové vody či naopak nepříznivý vliv záplavové vody na funkci a chod ČOV, přičemž provoz ČOV nesmí ohrozit kvalitu spodních vod.
- Při umísťování kanalizace v nových lokalitách je třeba preferovat oddílný způsob odvedení splaškových odpadních vod do nové kanalizace a odvedení dešťových vod do vodotečí či jejich likvidaci vsakováním do terénu v místě jejich vzniku.

f) Koncepce odvodnění území

Pro odvodnění či naopak pro zadržení vod v území jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, které jsou v grafické části označeny zkratkou **W**. Systém odvodnění území pomocí vodních toků Trkmanka, Želetický potok, Močárkový potok, hlavních odtokových tras (příkopů a svodnic) zůstává zachován a bude v území respektován.

Pro zvýšení retenčních schopností území - zadržení vod (vodní nádrž a zdrž) jsou vymezeny 2 plochy změn v nezastavěném území označené (**W_{1,2}**). Na západním okraji řešeného území u Trkmanky (směrem na Násedlovice) je vymezena územní rezerva označená **R1** pro možnou budoucí akumulaci povrchových vod (v souladu s plochou RLAPV.07 vymezenou v ZÚR JMK).

g) Koncepce nakládání s odpady

Systém nakládání s odpady zůstává zachován. Nejsou vymezeny samostatné plochy pro ukládání a zneškodňování odpadů. Sběrné odpadové dvory jsou přípustným způsobem využití v plochách výroby a skladování.

I.4.3 Koncepce občanského vybavení

Pro jednotlivé druhy občanského vybavení jsou vymezeny plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

- Ov** plochy občanského vybavení - veřejné,
- Os** plochy občanského vybavení - sportovní,
- Oc** plochy občanského vybavení - církevní,

Oh plochy občanského vybavení - hřbitovy,

Jo plochy jiného vybavení - obora.

Koncepce občanského vybavení zůstává zachována. Plochy občanského vybavení - veřejné jsou vymezeny zejména pro veřejnou správu, pro školství, kulturu a prodej potravin. Plochy jiného vybavení - obora jsou vymezeny (jako plochy s jiným způsobem využití) specificky pro zastavěné území s víceúčelovým objektem v chovné oboře.

Pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny zastavitelné plochy označené značkami Z16-17 pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách v následujících lokalitách:

Z16 (Os) plocha občanského vybavení - sportovní za obecním úřadem vymezená ve střední části hlavního zastavěného území pro možnost rozšíření sportoviště vč. zázemí a sportovní rekreaci,

Z17 (Oh) plocha občanského vybavení - hřbitovy vedle hřbitova vymezená v jihozápadní části hlavního zastavěného území pro možnost rozšíření hřbitova a jeho zázemí.

Občanské vybavení je přípustným způsobem využití ploch smíšených komerčních a podmíněně přípustným způsobem využití i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení podle čl. I.6.2.

Podmínky pro využití:

- Občanské vybavení nenaruší svým provozem či technickým zařízením užívání okolní zástavby či staveb ve vlastní ploše a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

Pro veřejná prostranství jsou vymezeny 2 druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

Pk plochy veřejných prostranství - komunikace,

Pz plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Stabilizované plochy veřejných prostranství obojího druhu jsou vymezeny v hlavním zastavěném území pro zajištění dopravní obslužnosti zástavby a zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně. Plochy ozn. Pk jsou určeny pro silnici III. třídy v jejím průtahu přes obec, pro trasy technické infrastruktury a pro pěší komunikace. Plochy ozn. Pz jsou určeny zejména pro veřejnou zeď a pro přístupy k pozemkům a stavbám.

Jsou vymezeny zastavitelné plochy pro veřejná prostranství - komunikace s umístěnými návrhy místních komunikací, které jsou popsány v článku I.4.1c) *Koncepce místní dopravy*. Konkrétně plocha **Z22a** (Pk) pro rozšíření komunikace v lokalitě Stráně z důvodu zabezpečení dopravní obsluhy a veřejné infrastruktury k zastavitelným plochám bydlení o dostatečné šířce.

Veřejná prostranství jsou přípustným způsobem využití i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení a ploch dopravní infrastruktury či sídelní zeleně podle čl. I.6.2.

I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

a) Koncepce uspořádání krajiny

Území Želetic je součástí zvláště členitého a členitého krajinného celku Ždánicko-kloboucký. Koncepce uspořádání krajiny vychází ze stávajícího způsobu jejího využití. Krajinu řešeného území lze podle tvaru území a podle morfologie terénu rozdělit do pěti částí s odlišnými charakteristikami:

- severní část - severně od silnice III/41923,
- jihozápadní část - jižně od účelové komunikace s Kyjovskou vinařskou cyklostezkou a západně od Želetického potoka,

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

- údolní niva Trkmanky - mezi silnicí III/41923 a zmíněnou účelovou komunikací,
- hlavní zastavěné území - mezi Želetickým potokem a lesem Chrástovec,
- východní část - východně od hlavního zastavěného území.

V severní části jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Zhruba na polovině severní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 2, LBC 1 s plochami zeleně přírodní.

V jihozápadní části jsou rovněž vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Uprostřed jihozápadní části je vymezena plocha oplocené chovné obory se zemědělskou půdou - zatravněnou, se třemi malými plochami lesními na Zlatém kopci, s malou vodní nádrží a s menším zastavěným územím. Zhruba na pětině jihozápadní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability (ÚSES) označené LBK 3-5, LBC 3-4 s plochami zeleně přírodní. V lokalitě Přední Homole je v krajině vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny ozn. Z19. Je vymezena plocha přírodní s Národní přírodní památkou a evropsky významnou lokalitou.

V údolní nivě Trkmanky jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny tělesem silnice III. třídy, vodním tokem Trkmanky a jejími přítoky. Zhruba na třetině této nivní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 1-3, LBC 2 s plochami zeleně přírodní. Na soutoku Trkmanky a Močárkového potoka je vymezena plocha návrhu (W₁) vodní a vodohospodářská pro vodní nádrž (obnovu rybníka). Podél pravého břehu Trkmanky je v bývalém drážním tělese vymezena regionální cyklostezka.

V části s hlavním zastavěným územím je vymezena souvislá plocha zemědělská v lokalitě Roviny mezi Želetickým potokem a obcí. V přímé návaznosti na hlavní zastavěné území jsou z jeho vnější části vymezeny zastavitelné plochy Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z16-17, Z18b, Z19-21, Z22a, Z25-26. Okolo vlastní obce jsou vymezeny plochy zemědělské - záhumenní, které navazují na zeleň sídelních zahrad. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 1, LBK 6-7, LBC 5 s plochami zeleně přírodní. V lokalitě pod Svatou Annou nad Želítky je vymezena plocha návrhu (W₂) vodní a vodohospodářská pro vodní zdrž (suchý polder).

Východní část: V jižní polovině východní části jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Zhruba na osmině této části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. V severní polovině východní části je vymezena souvislá plocha lesní s lesním porostem lesa Chrástovec, ve kterém je vymezena evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 „Věteřovská vrchovina“ se stabilizovanou plochou přírodní. V ploše lesní je vymezen prvek lokálního systému ekologické stability označený LBK 8.

Součástí koncepce řešené krajiny je doplňování stromořadí podél silnic, podél zemědělských komunikací a podél vodotečí v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch zemědělských, ploch vodních a ploch dopravní infrastruktury).

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

b) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Pro uspořádání krajiny (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území označené zkratkami (podle čl. I.6.2):

- Zz** plochy zemědělské - záhumenní,
- Zo** plochy zemědělské - polní,
- Zt** plochy zemědělské - zatravněné,
- Zk** plochy zeleně krajinné,
- Zp** plochy zeleně přírodní,

Ls plochy lesní,
W plochy vodní a vodohospodářské,
Np plochy přírodní.

Pro dopravní přístupnost ploch v krajině jsou vymezeny stabilizované druhy ploch dopravní infrastruktury označené zkratkami (podle čl. I.6.2):

Ds plochy dopravní infrastruktury - silniční,
Dm plochy dopravní infrastruktury - místní.

Zákresem na výkrese č. 2 jsou vymezeny následující změny způsobu využití ploch v nezastavěném území pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách:

(Zt₁₋₂₈) 28 ploch zemědělských - polních se změnou na plochy zemědělské - zatravněné zejména ve svažitých místech řešeného území (Masný kopec, Honcové čtvrtě, Pustý a jinde) a v nivě Trkmanky pro ochranu území před vodní erozí, to pro zvýšení vodní jímavosti a zvýšení akumulčních schopností území,

(Zp₁₋₁₈) realizace 18 ploch zeleně přírodní, pro doplnění a založení dosud chybějících prvků územního systému ekologické stability (viz čl. I.5.2 níže),

(W₁₋₂) realizace 2 ploch vodních a vodohospodářských pro vodní nádrž - obnovu rybníka (W₁) v lokalitě Nové louky a vodní zdrž - suchý poldr (W₂) pod Svatou Annou, to pro zvýšení retenčních schopností území,

Ve volné krajině je vymezena 1 zastavitelná plocha označená:

Z19 (Fv) plocha fotovoltaické elektrárny v lokalitě Přední Homole vymezená západně od obce podle změny č. I předchozího Územního plánu obce Želetice.

c) Koncepce ochrany přírody a krajiny

Koncepce ochrany přírody a krajiny je založena zejména na stabilizaci a vymezení ploch zeleně krajinné - pro protierozní ochranu krajiny, na stabilizaci a doplnění ploch zeleně přírodní - pro územní systém ekologické stability, na stabilizaci ploch přírodních - pro Národní přírodní památku a EVL „Na Adamcích“ a pro evropsky významnou lokalitu (EVL) „Věteřovská vrchovina“. Dále na stabilizaci ploch lesních, ploch vodních a vodohospodářských.

Vymezené území chovné obory má speciální přírodě blízký charakter, který je třeba respektovat a zachovat. Pro posílení přírodních hodnot krajiny jsou vymezeny návrhové plochy zeleně přírodní (Zp₁₋₁₈) pro doplnění chybějících částí územního systému ekologické stability (ÚSES) a změny zemědělských ploch - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt₁₋₂₈) pro zvýšení jímavosti území.

d) Stanovení podmínek pro změny využití ploch v krajině

- V krajině neumísťovat způsoby využití, které by mohly mít negativní vliv na čistotu hlavních složek životního prostředí - na půdu, vodu a ovzduší.
- Respektovat kulturní zemědělskou krajinu (plochy zemědělské - polní) zejména v severní, střední a jihozápadní části řešeného území pro zemědělskou prvovýrobu.
- Zachovat zeleň krajinnou jako meze, zasakovací pásy - průlehy apod. proti vodní a větrné erozi a rozšiřovat plochy zemědělské - zatravněné pro zvýšení vodní jímavosti území.
- Nezmenšovat podíl zahrad, sadů a vinic v plochách zemědělských v blízkém okolí hlavního zastavěného území.
- Respektovat a podle potřeby doplňovat dopravní přístupnost pozemků v krajině.

I.5.2 Územní systém ekologické stability

a) Koncepce řešení územního systému ekologické stability

Řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) zahrnuje vymezení ploch pro 13 skladebných prvků náležících do lokální biogeografické úrovně. Regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické stability se v řešeném území nevymezují. Plochy pro vymezené prvky tvoří lokální biocentra označená zkratkou LBC 1-5 a lokální biokoridory označené zkratkou LBK 1-8. Územní systém ekologické stability v řešeném území tvoří 2 hydrofilní větve a 3 větve mezofilní:

Hydrofilní větve:

- Hydrofilní větev vodního toku Trkmanky je vymezená v její nivě směrem od Dražůvek těsně

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

okolo zastavěného území Želetic do Násedlovic. Tuto větev tvoří lokální biokoridor označený LBK 1 a vložené lokální biocentrum označené LBC 2.

- Hydrofilní větev toku Želetického potoka je vymezená směrem od Nenkovic do lok. biokoridoru ozn. LBC 2. Tuto větev tvoří v řešeném území 1 lokální biokoridor ozn. LBK 6.

Mezofilní větve:

- Mezofilní větev vymezená od severu z území Archlebova směrem k jihu střední částí řešeného území (přes severní i jihozápadní část cca kolmo na Trkmanku) až do do LBC 4 Na Adamcích. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 2 a LBK 3 s vloženými biocentry označenými LBC 1 a LBC 4.
- Mezofilní větev vymezená okolo jihozápadní částí řešeného území podél hranice s Násedlovicemi, podél chovné obory a podél hranice s Nenkovicemi směrem do biocentra LBC 4. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 4, LBK 5, vložené lokální biocentrum ozn. LBC 3 a lokální biocentru označené LBC 4.
- Mezofilní větev vymezená z jihu směrem od Nenkovic přes lokalitu Želítky do lesa Chrástovec a přes tento les ve východní části řešeného území směrem do Dražůvek. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 7, LBK 8 a vložené lokální biocentrum v blízkosti hlavního zastavěného území označené LBC 5.

Pro realizaci prvků ÚSES jsou vymezeny stávající i návrhové plochy zeleně přírodní označené **Zp** a (**Zp₁₋₁₈**). Vymezení ÚSES je v grafické části orientačně děleno lemováním ploch na jeho stav - funkční části a na návrh - zatím nefunkční části.

Lokální biocentra jsou vymezena o velikosti nad 3 ha. Lokálních biokoridorů jsou vymezeny v základní šířce 15-20 m.

b) Vymezení prvků územního systému ekologické stability

označení a název prvku ÚSES:	biogeografická úroveň a druh prvku:	cílový typ společenstva:	pokračování prvku v jiném území:
LBK 1 Trkmanka	lokální biokoridor	hydrofilní	Násedlovice, Dražůvky
LBK 2 hranice k.ú. - LBC 1	lokální biokoridor	mezofilní	Archlebov
LBK 3 LBC 1 - LBC 4	lokální biokoridor	mezofilní	není
LBK 4 hranice k.ú. - LBC 3	lokální biokoridor	mezofilní	Násedlovice
LBK 5 LBC 3 - LBC 4	lokální biokoridor	mezofilní	Nenkovice
LBK 6 Želetický potok	lokální biokoridor	hydrofilní	Nenkovice
LBK 7 hranice k.ú - LBC 5	lokální biokoridor	mezofilní	Nenkovice
LBK 8 Chrástovec	lokální biokoridor	mezofilní	Dražůvky
LBC 1 Honcové čtvrtě	lokální biocentrum	mezofilní	není
LBC 2 Pod Masným kopcem	lokální biocentrum	hydrofilní	není
LBC 3 Zadní louky	lokální biocentrum	mezofilní	není
LBC 4 Na Adamcích	lokální biocentrum	mezofilní	Nenkovice
LBC 5 u Svaté Anny	lokální biocentrum	mezofilní	není

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

Cílová společenstva jednotlivých prvků ÚSES uvedená výše v tabulce budou blíže specifikována v následných řízeních a projektech.

c) Vymezení ploch zeleně přírodní pro územní systém ekologické stability

Plochy pro územní systém ekologické stability jsou vymezeny v pozemkovém katastru (katastrální mapě) jako plochy zeleně podle již dříve provedené komplexní pozemkové úpravy. Proto jsou vymezeny i v územním plánu jako plochy stabilizované, které ale nejsou všechny realizovány. Podle zákresu na výkrese č. 2 jsou vymezeny návrhy ploch zeleně přírodní označené (**Zp₁₋₁₈**) pro doplnění či založení chybějících (nevysázených, nefunkčních) prvků územního systému ekologické stability:

označení ploch:	název ploch a doplňovaného prvku ÚSES, lokalita:
(Zp ₁₋₂)	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 1 Trkmanky od Násedlovic po LBC 2
(Zp ₃)	zeleň přírodní pro založení LBC 2 Pod Masným kopcem
(Zp ₄₋₅)	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 1 Trkmanky od LBC 2 na Dražůvky
(Zp ₆)	zeleň přírodní pro založení LBK 2 od Archlebova po LBC 1
(Zp ₇₋₁₄)	8 ploch zeleně přírodní pro založení a doplnění LBK 3 od LBC 1 po LBC 4
(Zp ₁₅₋₁₆)	2 plochy zeleně přírodní pro založení LBK 4 podél hranice Násedlovic po LBC 3
(Zp ₁₇₋₁₈)	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 6 Želetického potoka

d) Podmínka pro využití území v plochách prvků územního systému ekologické stability

- Do doby realizace chybějících částí územního systému ekologické stability (tj. do skutečné realizace zeleně přírodní v plochách ozn. Zp) bude možno dotčené plochy využívat stávajícím způsobem při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti budoucího prvku ÚSES (např. umístěnou stavbou, skládkou apod.), tzn., že zůstane min. zachována současná ekologická hodnota ploch.

I.5.3 Prostupnost krajiny, dopravní a technická infrastruktura v krajině

a) Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí místních a účelových komunikací umístěných zejména ve vymezených stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm, př. v plochách zemědělských. V těchto plochách lze umísťovat zemědělské komunikace i trasy cyklistické dopravy a turistické stezky. Pro zabezpečení a doplnění prostupnosti krajiny jsou v plochách ozn. Dm navrženy nové účelové komunikace (s vymezenou plochou, ale dosud nerealizované). Jejich trasy jsou vymezeny v mnoha lokalitách podle jejich zákresu na výkrese č. 2.

Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy (např. pro větší savce) zůstává omezena dvěma bariérami - vymezeným hlavním zastavěným územím Želetic a oplocenou chovnou oborou.

b) Dopravní a technická infrastruktura v krajině

Pro dopravní infrastrukturu jsou v nezastavěném území vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční označené Ds a stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené Dm. Pro technickou infrastrukturu jsou vymezena stabilizovaná zastavěná území (vodojem, základnová stanice) a též zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod a pro komunikaci k ní. Trasy dopravní a technické infrastruktury pro silnice, elektrické vedení 110 kV, produktovod aj., jsou v krajině stabilizované a nejsou na nich vymezeny změny.

I.5.4 Protierozní opatření a ochrana území před povodněmi

a) Vodní režim v krajině a protierozní opatření

Pro odvodnění či pro zadržení vod jsou vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské označené zkratkou W. Jako protierozní opatření jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné ozn. Zk. Částečnou protierozní funkci mají i plochy zemědělské - zatravněné Zt. Pro zvýšení jímavosti území je vymezeno 28 změn ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt₁₋₂₈). Jsou vymezeny plochy zeleně přírodní označené Zp a (Zp₁₋₁₈) pro 13 prvků územního systému ekologické stability, které budou plnit i funkci protierozní. Vodohospodářská opatření, protierozní meze, průlehy a stromořadí jsou přípustným způsobem využití všech ploch zemědělských.

b) Ochrana území před povodněmi (protipovodňová opatření)

K ochraně před povodněmi a též ke zvýšení retenčních schopností území jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské označené (W₁₋₂), kde je možno zřídit vodní nádrže (rybníky) či retenční zdrže v následujících lokalitách:

označení plochy:	druh plochy a lokalita umístění:
(W ₁)	plocha vodní a vodohospodářská - pro vodní nádrž (obnovu rybníka) v lokalitě Nové louky u soutoku Trkmanky a Močárkového potoka
(W ₂)	plocha vodní a vodohospodářská - pro vodní zdrž (suchý poldr) pod Svatou Annou nad lokalitou Želítky

Vodohospodářské stavby či opatření vedoucí ke zvýšení ochrany území před povodněmi jsou podmíněně přípustným využitím všech ploch zemědělských. Jako součást systému ochrany před povodněmi jsou vymezeny hlavní odtokové trasy - vodní toky, příkopy a svodnice. Na východním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva ozn. **R1** pro budoucí vodohospodářské využití jako součást oblasti přirozené akumulace povrchových vod v souladu s plochou územní rezervy RLAPV.07 vymezenou v ZÚR JMK.

I.5.5 Rekreace

Nejsou vymezeny plochy rekreace. Rekreace je přípustným či podmíněně přípustným způsobem využití ploch bydlení - venkovské domy, ploch smíšených obytných - komerčních a ploch občanského vybavení - sportovních podle čl. I.6.2.

I.5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Nejsou vymezeny plochy dobývání ložisek nerostných surovin. Dobývání nerostných surovin bude umožněno na území jejich ložisek, budou-li tato nalezena a vydána příslušná správní rozhodnutí. Mimo zastavěné území a mimo chráněná území přírody bude umožněn průzkum nerostných surovin či přírodních zdrojů a bude umožněno umístování zařízení pro tento průzkum vč. přístupu k nim a souvisejícího technického zázemí.

I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami způsobu využití jako plochy stávající bez závorčky či plochy s navrženou změnou na toto využití v závorce (návrh). Plochy jsou rozděleny na základní druhy ploch a na plochy s podrobnějším či jiným využitím takto:

základní druh ploch:	zkratka způsobu využití:	podrobnější členění základního druhu ploch nebo jiný druh ploch než základní:
plochy bydlení	Bv (Bv)	plochy bydlení - venkovské domy
	Bd (Bd)	plochy bydlení - bytové domy
plochy smíšené obytné	Sk	plochy smíšené obytné - komerční
plochy občanského vybavení	Ov	plochy občanského vybavení - veřejné
	Os (Os)	plochy občanského vybavení - sportovní
	Oc	plochy občanského vybavení - církevní
	Oh (Oh)	plochy občanského vybavení - hřbitovy
---	Jo	plochy jiného vybavení - obora

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

plochy výroby a skladování	Vs (Vs)	plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby
	Vz (Vz)	plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby
---	(Fv)	plochy fotovoltaické elektrárny
plochy technické infrastruktury	Ti (Ti)	---
plochy dopravní infrastruktury	Ds	plochy dopravní infrastruktury - silniční
	Dm (Dm)	plochy dopravní infrastruktury - místní
plochy veřejných prostranství	Pk (Pk)	plochy veřejných prostranství - komunikace
	Pz	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
---	Zs (Zs)	plochy zeleně sídelních zahrad
plochy zemědělské	Zz	plochy zemědělské - záhumenní
	Zo	plochy zemědělské - polní
	Zt (Zt)	plochy zemědělské - zatravněné
---	Zk	plochy zeleně krajinné
---	Zp (Zp)	plochy zeleně přírodní
plochy lesní	Ls	---
plochy vodní a vodohospodářské	W (W)	---
plochy přírodní	Np	---

Uvedené plochy jsou vymezeny jejich zákresem na výkrese č. 2, kde je každý druh ploch vyznačen jinou barvou, přičemž stabilizované plochy jsou graficky odlišeny od ploch s navrženou změnou na využití.

I.6.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného a nepřípustného využití těchto ploch

Funkční podmínky využití ploch

Funkční podmínky způsobu využití jednotlivých druhů vymezených ploch jsou stanoveny pomocí přípustnosti účelu využití. To pro stabilizované plochy, zastavitelné plochy, plochy přestavby i pro plochy s návrhem změny v krajině stejně. Přitom platí, že:

Hlavní využití plochy - určuje převažující účel využití, pro který je plocha určena.

Přípustné využití plochy - určuje přípustný účel využití plochy odpovídající druhu plochy.

Podmíněně přípustné využití plochy - určuje přípustný účel využití plochy, který je podmíněn konkrétní podmínkou či podmínkami, které je nutno splnit.

Nepřípustné využití plochy - určuje nepřípustný účel využití plochy. Za nepřípustné je třeba považovat zejména to (třeba neuvedené), co by narušilo hlavní využití.

Dále jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny další podmínky, které jsou společné pro plochy stávající či s navrženou změnou:

Společné podmínky způsobu využití - společné podmínky způsobu využití jsou u jedn. ploch označené velkými písmeny A - I a jsou specifikovány v následujícím odstavci níže. Tyto podmínky vycházejí převážně z požadavků platné legislativy.

Podmínky prostorového uspořádání - podmínky prostorového uspořádání jsou u jedn. druhů ploch označeny malými písmeny a1-e3. Tyto podmínky jsou specifikovány v následujícím článku I.6.4 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“.

Informace.: „Koncepční podmínky pro změnu využití“, které jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky v článku I.3.2 a I.3.3 jsou stanoveny jen některým zastavitelným plochám a ploše přestavby P1. Tyto podmínky zde nejsou opakovány - viz tabulka v čl. I.3.2 a I.3.3.

Společné podmínky způsobu využití ploch

A Stávající způsob využití ploch nesmí znemožnit nebo podstatně ztížit navrženou změnu na budoucího využití.

- B** Způsob využití ploch nesmí narušit svým provozem či technickým zařízením užívání okolních ploch či zástavby a snížit kvalitu okolního prostředí vč. kvality ovzduší.
- C** Při umísťování zdrojů hluku či zápachu v plochách musí být respektovány chráněné prostory stajících staveb, včetně zastavitelných ploch určených pro tyto stavby, podle hygienickými limitů. To i s ohledem na možnou kumulaci jednotlivých zdrojů hluku či znečištění vzduchu (možnou zejména v plochách výroby a skladování) tak, že bude prokázáno nepřekročení přípustných hygienických limitů na hranici pozemku s umísťovaným zdrojem hluku či zápachu. Toto prokázání bude doloženo nejpozději v rámci územního řízení.
- D** Chráněné prostory budou v těsné blízkosti silnice navrhovány a umísťovány v plochách na základě hlukového posouzení, které prokáže v územním řízení splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb podle platných předpisů. To včetně zhodnocení reálnosti a zejména účinnosti požadovaných či navržených stavebních opatření, která povedou k ochraně chráněných prostor zejména před event. hlukem z dopravy.
- E** V plochách se nepřipouští výstavba větrných elektráren věžového typu.
- F** V plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, zejména z hlediska jejich výšky nad terémem.
- G** Plochy se nacházejí v území s existujícími nebo potenciálními archeologickými nálezy, kde bude nutno umožnit a strpět případný archeologický výzkum.
- H** Nelze zastavovat hlavní odtokové trasy (vodní toky, svodnice) objekty, které by narušily funkčnost systému odvodnění území s výjimkou vodohospodářských staveb či opatření.
- Ch** V plochách s výskytem záplav budou zajištěna taková opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně zástavby před vodou při záplavách, a která nezhorší odtokové poměry v území.
- I** V plochách mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy nebudou povolovány rekreační chaty ani rekreační chatky.

Bv plochy bydlení - venkovské domy

Hlavní využití plochy:

- bydlení v rodinných domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel.

Přípustné využití plochy:

- pozemky rodinných domů, pozemky bytových domů, individuální garáže, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení souvisejících s bydlením za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem) a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační chalupy) za podmínky, že budou napojeny na kapacitně vyhovující komunikaci s možností parkovacího stání na vlastním pozemku, budou mít vyřešeno nakládání s odpady, odkanalizování a odvodnění,
- pozemky občanského vybavení a služeb (např. obchodní prodej, řemeslné provozovny, zdravotnické a sociální služby, ubytování a stravování) za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m² a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem či zvýšenou dopravní zátěží) nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G, H, Ch.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b1, b2, b3, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Bv): Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25, R1.

Bd plochy bydlení - bytové domy

Hlavní využití plochy:

- bydlení v bytových domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel.

Přípustné využití plochy:

- pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, penziony, individuální garáže, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení souvisejících s bydlením za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží) a nesníží pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- zařízení občanské vybavenosti, služeb či obchodního prodeje za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 500 m² a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem), nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b2, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Bd): **Z26**.

Sk plochy smíšené obytné - komerční

Hlavní využití plochy:

- bydlení, komerční občanské vybavení a služby.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení s komerčním zaměřením (např. obchodní prodej, veřejné stravování, ubytování), pozemky a stavby pro řemeslné služby, pro rekreaci a turistiku, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení za podmínky, že svým provozováním či technickým zařízením nesníží kvalitu okolního prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem, či zvýšenou dopravní zátěží) a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a které svým charakterem a kapacitou slouží zejména obyvatelům obce.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H, Ch.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b1, b2, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Sk): nejsou.

Ov plochy občanského vybavení - veřejné

Hlavní využití plochy:

- veřejné občanské vybavení.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou samosprávu, pro vzdělání a výchovu, sociální služby (penziony), zdravotnictví, kulturní zařízení, pro obchodní prodej, tělovýchovu, ubytování, veřejné stravování, služby, pro ochranu obyvatelstva, požární zbrojnice, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, související garáže a související parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- sklady zboží jen související s prodejem v ploše, provozovny nevýrobních služeb či jiné

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

provozovny, jejichž účel je v souladu s plochou občanského vybavení za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání ostatních staveb ve svém okolí či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b1, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Ov): nejsou.

Os plochy občanského vybavení - sportovní

Hlavní využití plochy:

- pozemky a vybavení umožňující sportovní a rekreační aktivity v kvalitním prostředí.

Přípustné využití plochy:

- pozemky venkovních sportovišť, pozemky staveb pro sport, tělovýchovu či rekreaci, pozemky souvisejícího vybavení (sklady, klubovny, bufety, pódia), veřejná koupaliště, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- jiné druhy občanského vybavení za podmínky, že jejich využití je v souladu s hlavním využitím plochy (např. cvičiště psů, sportovní střelnice, ubytovací zařízení, kempy) a za podmínky, že svým provozováním či technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, a4, b2, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Os): **Z16**.

Oc plochy občanského vybavení - církevní

Hlavní využití plochy:

- církevní stavby a jejich pozemky.

Přípustné využití plochy:

- pozemky církevních staveb a zařízení, zejména kostely, modlitebny, fary, kláštery a jejich pozemky, poutní areály, církevní školská, výchovná, zdravotnická či ubytovací zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- sklady, prodejny a provozovny služeb související s církevním zařízením v ploše, další zařízení, jejichž účel je v souladu s plochou občanského vybavení - církevní za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání ostatních staveb ve svém okolí či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Podmínky využití území: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b1, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Oc): nejsou.

Oh plochy občanského vybavení - hřbitovy

Hlavní využití plochy:

- veřejná pohřebiště.

Přípustné využití plochy:

- pozemky pro hřbitovy, obřadní síně, urnové háje a další pozemky či stavby související s provozem veřejného pohřebiště, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména výrobní zařízení, pozemky staveb pro bydlení, pro rekreaci, sport, vzdělání a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou hřbitova.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b2, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Oh): Z17.

Jo plochy jiného vybavení - obora

Hlavní využití plochy:

- vybavení areálu chovné obory.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a vybavení související s provozem chovné obory, zejména pro správní budovy, související sklady, klubovny, stravovací a ubytovací zařízení pro myslivce, pro chovatelství a lovectví, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s chovnou oborou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- pozemky jiných event. zařízení, jejichž účel není v rozporu s plochou a posláním obory za podmínky, že tyto svým provozováním nenaruší užívání ostatních staveb v ploše a nebudou ohrožovat ani rušit chovanou zvěř.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména průmyslová výrobní zařízení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, b2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Jo): nejsou.

Vs plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby

Hlavní využití plochy:

- výroba a skladování bez zemědělské živočišné výroby, jejíž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, zejména pro průmyslovou a řemeslnou výrobu, zemědělskou rostlinnou výrobu, výrobu a skladování potravin, pro provozovny služeb, pro opravy, čerpací stanice pohonných hmot, pro dopravní dvory, sběrné odpadové dvory, související sklady a správní budovy, související technologická zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s umístěnou výrobou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- prodejny zboží, stravování a zázemí pro zaměstnance apod. za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou v ploše a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití plochy:

- velkokapacitní zemědělská živočišná výroba, pozemky staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro sport a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, a4, b2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Vs): P1.

Vz plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby

Hlavní využití plochy:

- výroba a skladování včetně zemědělské živočišné výroby, jejíž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, zejména pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, pro průmyslovou a řemeslnou výrobu, prvovýrobu a skladování potravin, pro provozovny služeb, pro opravny techniky, čerpací stanice pohonných hmot, pro dopravní dvory, sběrné odpadové dvory, související sklady a správní budovy, související technologická zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s umístěnou výrobou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- prodejny zboží, stravování a zázemí pro zaměstnance apod. za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou v ploše a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití plochy:

- pozemky staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro sport a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, a4, b1, b2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Vz): Z18b.

Fv plochy fotovoltaické elektrárny

Hlavní využití plochy:

- výroba elektrické energie pomocí fotovoltaických panelů.

Přípustné využití území:

- pozemky určené pro výrobu elektrické energie z fotovoltaických článků, tj. fotovoltaické elektrárny, trafostanice, další technologická zařízení s tímto související, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- zemědělské využití pozemků za podmínky, že nebude bránit provozu elektrárny, parkoviště aut nezbytně související s provozem a obsluhou elektrárny.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky jiné výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení a pro rekreaci.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Fv): Z19.

Ti plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:

- technická infrastruktura s vlastním pozemkem.

Přípustné využití plochy:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících technických zařízení zejména pro vodovody, vodojemy, čerpací stanice, vodní zdroje, kanalizaci, čistírny odpadních vod, pro

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

energetická elektrická zařízení, pro komunikační zařízení, pro mobilní operátory a pro televizní signál, pro zařízení plynovodů, ropovodů a produktovodů, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- kapacitně přiměřené garáže a parkoviště aut za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnými stavbami či zařízeními technické infrastruktury.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, sport a pro rekreaci.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, e2.

Plochy s navrženou změnou na (Ti): **Z20**.

Ds plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití plochy:

- pozemní komunikace - silniční doprava.

Přípustné využití plochy:

- pozemky silnic (zde krajských silnic III. třídy) včetně jejich mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí, propustků a odvodňovacích příkopů, pozemky souvisejících dopravních zařízení, trasy cyklistické dopravy, vedení a zařízení souběžné či křížující technické infrastruktury, pozemky doprovodné zeleně (stromořadí).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, parkoviště aut a pěší komunikace (chodníky) za podmínky, že jsou pro ně vymezeny pozemky podél silnice a že tyto nebrání dopravnímu silničnímu provozu.
- pozemky veřejných prostranství - komunikace při průjezdu silnice zastavěným územím.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci, pozemky drážní dopravy.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e2.

Plochy s navrženou změnou na (Ds): nejsou.

Dm plochy dopravní infrastruktury - místní

Hlavní využití plochy:

- pozemní komunikace - místní a účelová doprava.

Přípustné využití plochy:

- pozemky místních komunikací III. a IV. třídy, pozemky účelových (zemědělských) komunikací zabezpečující přístup k pozemkům včetně ploch jejich mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí a odvodňovacích příkopů, pozemky ostatních komunikací v katastru, pěší komunikace, trasy cyklistické dopravy, cyklostezky, související vedení a zařízení technické infrastruktury, pozemky doprovodné zeleně (stromořadí).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky veřejných prostranství v zastavěném území, odstavná a parkovací stání aut a odpočívadla cyklistické dopravy za podmínky, že tyto nebudou bránit dopravnímu provozu na komunikacích.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení a rekreaci.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e2.

Plochy s navrženou změnou na (Dm): **Z21**.

Pk plochy veřejných prostranství - komunikace

Hlavní využití plochy:

- veřejná prostranství pro komunikace v zastavěném území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky veřejných prostranství určené zejména pro pozemní komunikace v zastavěném území - procházející silnice, místní komunikace, pěší komunikace, pozemky ostatních komunikací v zastavěném území podle katastru, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- odstavná a parkovací stání, zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, cyklistické stezky a jejich odpočívadla, pozemky zeleně, zpevněné veřejné plochy za podmínky, že jejich umístění a provozování nebude překážet dopravě či přístupu ke stavbám,
- pozemky uličního vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství za podmínky, že jejich umístění a provozování (např. u stánků a předzahrádek restaurací) nebude bránit dopravnímu provozu a nenaruší užívání staveb či nesníží kvalitu prostředí v území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení a rekreaci.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a3, e2.

Plochy s navrženou změnou na (Pk): **Z22a**

Pz plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití plochy:

- prostranství v zastavěném území určená zejména pro zeleň.

Přípustné využití plochy:

- pozemky pro travnatou, keřovou a stromovou zeleň, příjezdy k přilehlým stavbám, pěší komunikace, přístřešky zastávek autobusové dopravy, pozemky občanského vybavení slučitelné s veřeným prostranstvím, objekty drobné architektury (pomníky, křížky, kašny, lavičky, výtvarná díla), dětská hřiště, související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- přiměřená odstavná a parkovací stání aut za podmínky, že budou sloužit stavbám přiléhajícím k veřejné zeleni nebo že budou umístěna podél komunikace (např. na Dědině), odpočívadla cyklistické dopravy a vodní nádrže do velikosti 160 m² za podmínky, že tyto nebudou bránit přístupu k pozemkům a domům a jejich provozem nebude poškozována vysázená zeleň.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro rekreaci, pro výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a3, e2.

Plochy s navrženou změnou na (Pz): nejsou.

Zs plochy zeleně sídelních zahrad

Hlavní využití plochy:

- zahrady související s bydlením umožňující každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel podílejících se na sídelní zeleni.

Přípustné využití plochy:

- zemědělské nebo nezemědělské pozemky soukromých zahrad navazujících zejména na plochy bydlení v zastavěném území, pěstitelství, pozemky uličních předzahrádek podél veřejných komunikací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení za podmínky, že tyto souvisejí s bydlením či s domácí rekreací (např. hospodářské objekty, skleníky, rekreační bazény, altány, vybavení pro rožnění, samostatné garáže, vinné sklepy a vinné domy) a za podmínky, že tyto nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům přilehlé plochy a za podmínky, že se nejedná o předzahrádku podél veřejné komunikace.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména rodinné a bytové domy, pozemky výroby a skladování, umístování budov v uličních předzahrádkách podél silnice.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a3, b1, b2, e1.

Plochy s navrženou změnou na (Zs): (Zs₁).

Zz plochy zemědělské - záhumenní

Hlavní využití plochy:

- zemědělství, sadařství a vinařství v blízkosti zastavěného území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu v nezastavěném území, zejména pozemky zahrad, ovocných sadů a vinic navazujících na zastavěné území, orná půda, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- zahradní domky související se zemědělstvím v ploše či s nepobytovou rekreací (zejména v zahrádkových osadách) do 25 m² zastavěné plochy s 1 nadzemním podlažím bez celého podsklepení, vinné sklepy na pozemcích vinic či v jejich blízkosti, vinné domy do 25 m² zastavěné plochy s 1 nadzemním podlažím na pozemcích vinic či v jejich blízkosti, stavby pro zemědělství o 1 nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky bez celého podsklepení (např. sklady ovoce), stavby pro chovatelství o 1 nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy podsklepeném max. do hl. 3 m,
- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m² za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a3, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Zz): nejsou.

Zo plochy zemědělské - polní

Hlavní využití plochy:

- zemědělská rostlinná prvovýroba.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu zejména orné půdy v nezastavěném území, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, zahrady, sady a vinice, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m² a turistické rozhledny do 300 m² vč. event. přiměřeného parkoviště za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

(úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1)

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Zo): nejsou.

Zt plochy zemědělské - zatravněné

Hlavní využití plochy:

- zemědělská půda s trvalými travními porosty.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu v nezastavěném území, zejména trvalých travních porostů (luk) ve svažitých terénech či v nivách potoků, pozemky chovné obory spásané zvířít, sady a vinice, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství, pro zvýšení vodní jímavosti a akumulčních schopností území, zahrady, sady a vinice, rekreační a turistické nepobytové louky mimo chovnou oboru, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m² a turistické rozhledny do 300 m² vč. přiměřeného parkoviště za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Zt): (Zt₁₋₂₈).

Zk plochy zeleně krajinné

Hlavní využití plochy:

- nelesní porosty, protierozní opatření, protierozní opatření.

Přípustné využití plochy:

- pozemky určené zejména pro dřevinné, křovinné a travnaté porosty v nezastavěném území mimo les, pro protierozní meze, zasakovací pásy - průlehy, pozemky doprovodné zeleně zejména podél komunikací, rekreační nepobytové louky, sady a vinice, pozemky chovné obory, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (zejména účelové komunikace), odvodňovací příkopy, tůně, větrolamy, stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna na zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m² za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména umístování staveb a budov nezemědělské výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Zk): nejsou.

Zp plochy zeleně přírodní

Hlavní využití plochy:

- zejména územní systém ekologické stability.

Přípustné využití plochy:

- pozemky určené zejména pro prvky územního systému ekologické stability v nezastavěném území s výsadbou geograficky původních dřevin, křovin a travin podle požadovaného typu společenstev a stanoviště (lokality), vodní toky, mokřady, odvodňovací příkopy, pozemky zemědělského půdního fondu (sady, vinice, travní porosty).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky procházející či související dopravní a technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného střetu s plochami zeleně přírodní a za podmínky, že bude zabezpečen dostatečný přístup k údržbě této infrastruktury,
- hospodářské využití jen takové, které nenaruší přírodní podmínky a které neznehodnotí ekologickou hodnotu plochy.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména umístování staveb a budov výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Zp): (Zp₁₋₁₈).

Ls plochy lesní

Hlavní využití plochy:

- lesy a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití plochy:

- lesní pozemky a pozemky určené k plnění funkce lesa v nezastavěném území, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, vodní toky, tůně a odvodňovací příkopy, chovná obora, pozemky prvků územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna lesa na zeleň přírodní či na plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- hospodářské využití lesa může být omezeno podmínkou, že jeho způsob nenaruší způsob ochrany přírody, je-li v části lesa předpisem stanoven (zejména v evropsky významné lokalitě Natura 2000),
- odpočívadla pro turistiku do 60 m² a turistické rozhledny do 150 m² bez parkoviště aut za podmínky, že budou umístovány u komunikací a mimo chráněná území přírody.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména umístování staveb nelesní výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Ls): nejsou.

W plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití plochy:

- vodní toky, vodní plochy a vodohospodářská opatření, nakládání s vodami.

Přípustné využití plochy:

- pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pro ochranu před škodlivými účinky vod či před suchem a pro regulaci vodního režimu v území (zejména vodní toky, vodní nádrže a jejich hráze, tůně, dešťové zdrže či suché poldry, odtokové trasy, vodní příkopy a svodnice), související vodohospodářské stavby a jejich zařízení, pozemky územního systému ekologické stability, pobřežní zeleň.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky minimalizace jejího plošného střetu s plochami vodními a vodohospodářskými.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména umístování staveb a budov jiných než vodohospodářských a staveb, které by znemožňovaly přístup pro údržbu vodních ploch či toků.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, E, F, G, H, Ch, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (W): (W_{1,2}).

Np plochy přírodní

Hlavní využití plochy:

- chráněná území přírody.

Přípustné využití plochy:

- pozemky chráněných území přírody, tj. evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000, národních přírodních památek, přírodních rezervací a dalších zvláště chráněných území přírody podle jejich předpisů, pozemky územní systém ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky procházející dopravní a technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného střetu s plochami přírodními, hospodářské využití jen takové, které nepovede k narušení způsobu ochrany plochy podle předpisu či ke změně přírodních podmínek.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména umístování staveb nesouvisejících s ochranou přírody,
- v ploše Np tvořících Národní přírodní památku Na Adamcích, nelze umísťovat stavby, zařízení či jiná opatření (vč. uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona) s výjimkou záměrů souvisejících s ochranou přírody.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, E, F, G, H, I.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, e3.

Plochy s navrženou změnou na (Np): nejsou.

I.6.3 Stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V plochách přírodních označených Np, tvořících Národní přírodní památku Na Adamcích, nelze umísťovat stavby, zařízení či jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5) stavebního zákona s výjimkou záměrů souvisejících s ochranou přírody. Nejsou vymezeny další plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s jeho charakterem pro účely uvedené v § 18, odstavci 5) stav. zákona v nezastavěném území.

I.6.4 Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu) pro stávající plochy s rozdílným způsobem využití i pro plochy s návrhem změn na tyto plochy v řešeném území vč. krajiny.

a) Výšková regulace zástavby

a1 Maximální výška zástavby v plochách označených Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, Ti bude do dvou nadzemních podlaží.

Příčemž platí, že:

- Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví ve sklonité střeše v případě, kdy více než 3/4 plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležícího podlaží má světlou výšku 250 cm či více.
- Do nadzemního podlaží se započítává i částečně zapuštěné podlaží se světlou výškou 250 cm a více v případě, kdy více než polovina této výšky vystupuje nad průměrnou úroveň okolního terénu.
- Na střeších budov ve všech plochách jsou přípustné fotovoltaické a solární panely umístěné zejména ve sklonu střechy.

- a2 Výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru, zejména stožárů elektronických komunikací (např. mobilních operátorů, televizního signálu), stožárů venkovních elektrického vedení o napětí vyšším než 22 kV a staveb tvořících dominanty v terénu (např. komínů, rozhleden) včetně jejich rekonstrukcí nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující siluetu obce a ráz krajiny.
- a3 Pro stavby umístované v plochách označených Pk, Pz, Zs, Zz je stanovena maximální výška budov do 9 m nad průměrnou úroveň okolního terénu (neplatí pro sloupy a stožáry technické infrastruktury).
- a4 Pro průmyslové, výrobní či sportovní haly v plochách Os, Vs, Vz je stanovena maximální výška budov do 15 m nad průměrnou úroveň okolního terénu.
Přitom platí, že: do této výšky se nepočítají vyčnívající technické části stavby umístěné na střechách (např. komíny, stožáry, antény).

b) Charakter a struktura zástavby

- b1 V centrální části obce, tj. na ulicích Dědina, Alej, U školy, U lesa a Váhy bude dodržen tradiční venkovský charakter a struktura zástavby - nízkopodlažní zástavba v řadovém uspořádání domů vedle sebe s hřebeny sedlových střech hlavních budov podél ulice. Bude dodržena zmíněná struktura řadového uspořádání domů podél ulice zejména tam, kde toto řazení je jako stávající. To ale neznamená, že by v zástavbě nemohly být či vzniknout mezery.
- b2 V ostatních částech obce, zejména na koncích ulic a v zastavitelných plochách, které nejsou vymezeny v centrální části obce, ale na okrajích zastavěného území, bude respektován venkovský charakter zástavby jen přiměřeným způsobem. Řazení domů v uliční frontě může být jako dvojdomy či jako samostatné domy. V těchto lokalitách se připouští soudobější architektonické řešení, které však nesmí významně narušit charakter a strukturu okolní zástavby.

c) Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků

Toto není stanoveno.

d) Intenzita využití pozemků

Toto není stanoveno.

e) Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- e1 Vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umístování staveb bydlení, staveb souvisejících s bydlením a staveb občanského vybavení ve stabilizovaných plochách bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, zeleně sídelních zahrad a dále v zastavitelných plochách bydlení a občanského vybavení, při dodržení výškové regulace, charakteru a struktury zástavby.
- e2 Vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umístování staveb dopravní infrastruktury a technické infrastruktury či veřejných prostranství ve stabilizovaných a zastavitelných plochách určených pro tyto stavby.
- e3 V ostatních případech a v nezastavěném území (v krajině) bude umístování zástavby či staveb posuzováno dotčeným orgánem z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz, přičemž musí být dbáno na co nejmenší možné narušení charakteru (rázu) obce, reliéfu a horizontů krajiny.

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

I.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

a) Stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury

Jsou vymezeny plochy a koridory určené pro umístění následujících veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) vps 1-6a:

označení:	název veřejně prospěšné stavby:
vps 1	čistírna odpadních vod v ploše Z20 u soutoku potoků
vps 2	komunikace k čistírně odpadních vod v ploše Z21
vps 3	komunikace a inženýrské sítě Za humnama (část Roviny)
vps 4	komunikace a inženýrské sítě Za humnama (část jižně od silnice)
vps 5	komunikace a inženýrské sítě za školou
vps 6	rozšíření komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Čertovec a Stráně
vps 6a	komunikace a inženýrské sítě v ploše Z22a v lokalitě Stráně

Pro technickou infrastrukturu na soukromých pozemcích bude uplatněno věcné břemeno s podmínkami stanovených v dalších řízeních.

I.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

b) Vodohospodářská opatření

Jsou vymezeny plochy určené pro umístění veřejně prospěšných vodohospodářských opatření pro zvýšení retenčních schopností území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) wpo 1-2:

označení:	název veřejně prospěšného opatření:
wpo 1	vodní nádrž v ploše (W ₁) v lokalitě Nové louky
wpo 2	vodní zdrž v ploše (W ₂) pod Svatou Annou

c) Opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability

Jsou vymezeny plochy a koridory určené pro umístění veřejně prospěšných opatření pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) vpo 1-18:

označení:	název veřejně prospěšného opatření:
vpo 1-2	doplnění LBK 1 Trkmanky od Násedlovic po LBC 2
vpo 3	založení LBC 2 Pod Masným kopcem
vpo 4-5	doplnění LBK 1 Trkmanky od LBC 2 na Dražůvky
vpo 6	založení LBK 2 od Archlebova po LBC 1
vpo 7-14	založení a doplnění LBK 3 od LBC 1 po LBC 4
vpo 15-16	založení LBK 4 podél hranice Násedlovic po LBC 3
vpo 17-18	doplnění LBK 6 Želetického potoka

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

I.7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tyto nejsou vymezeny.

I.7.4 Vymezení ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tyto nejsou vymezeny.

I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území

Není uplatňováno předkupní právo.

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

Tato opatření nejsou stanovena.

I.10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část úplného znění Územního plánu Želetice (výroková část) obsahuje 32 číslovaných listů na stranách 3 až 34, titulní list se záznamem o účinnosti a obsah. Grafická část úplného znění územního plánu obsahuje výkresy označené čísly 1 až 4 v měřítku 1 : 5 000:

- 1 Výkres základního členění území,
- 2 Hlavní výkres,
- 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- 4 Koordinační výkres.

I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny plochy územních rezerv označené R1-2 pro budoucí změnu způsobu využití označenou zkratkou druhu ploch v závorce s následujícími podmínkami pro jejich prověření:

ozn. plochy úz. rezervy:	budoucí druh způsobu využití (zkratka), specifikace:	lokalita:	podmínky pro prověření:
R1	plocha územní rezervy vodní a vodohospodářská (W) - akumulace povrchových vod	u Trkmanky směrem na Násedlovice	- minimalizace negativních vlivů
R2	plocha územní rezervy bydlení - venkovské domy (Bv)	Za humnama - Roviny	- výstavba místní komunikace a inženýrských sítí Za humnama

Územní rezerva R1 (W) je vymezena v údolní nivě podél obou břehů toku Trkmanky s přesahem na území sousední obce Násedlovice a je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace povrchových vod. Budoucí možné využití územní rezervy je vodohospodářské, které bude specifikováno v další územně plánovací dokumentaci a v dalších řízeních. Územní rezerva R1 je vymezena v územním rozsahu plochy RLAPV.07 podle ZÚR JMK a v její ploše jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Pro změny využití této plochy je v ZÚR JMK předepsána územní studie zasahující území více obcí (do Želetic zasahuje jen okraj).

Územní rezerva R2 (Bv) je vymezena podél západního okraje obce (hlavního zastavěného území) a pro její budoucí změnu využití bude nutno v územním plánu změnit územní rezervu na plochu zastavitelnou.

Specifikace podmínek pro prověření budoucího využití:

„Minimalizace negativních vlivů“ u územní rezervy R1 se rozumí prověření zejména z hlediska minimalizace dopadů budoucích vodohospodářských staveb či opatření na:

- dopravní obslužnost území - zachování průjezdnosti silnic a místních komunikací,
- propustnost území pro zemědělskou dopravu, pro pěší a cyklistickou dopravu,

- minimalizaci střetů s veřejnou technickou infrastrukturou, zejména s venkovním vedením elektrické energie 110 kV aj.,
- zachování funkčnosti územního systému ekologické stability vymezeného podél toku Trkmanky aj. (lze upřesnit),
- co nejmenší bariérový efekt - zachování možnosti migrace volně žijících živočichů,
- minimalizaci střetů s technickými, přírodními a kulturními limity v území.

I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Tyto nejsou vymezeny.

I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Tyto nejsou vymezeny.

I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Tyto nejsou vymezeny.

I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Toto není stanoveno.

I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Tyto nejsou vymezeny.

OBSAH

	strana:
I.1 Vymezení zastavěného území	3
I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	9
I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	13
I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	18
I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	32
I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území	33
I.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	33
I.10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	33
I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	33
I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	34
I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	34
I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	34
I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	34
I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	34