ÚZEMNÍ PLÁN

# ŽELIV

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1**


POŘIZOVATEL:
**MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC**
**STAVEBNÍ ÚŘAD**

ZPRACOVATEL:
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**



ČERVENEC 2022

# AUTORISACE

**Pořizovatel:** **Městský úřad Humpolec, stavební úřad**

**Zpracovatel:** **IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

| | |
|---|---|
| **Architektonicko-urbanistická část a koordinace:** | Ing. arch. Ivan Plicka |
| **Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby:** | Ing. Jan Dřevíkovský |
| **Dopravní infrastruktura:** | Ing. Václav Pivoňka |
| **Technická infrastruktura** | ONEGAST spol. s r.o.<br>Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš |
| **Vyhodnocení ZPF, vyhodnocení PUPFL:** | Ing. Jan Dřevíkovský |

AUTORISACE:

# OBSAH

## *T E X T O V Á  Č Á S T*


| | | |
|---|---|---|
| **A** | **Vymezení zastavěného území** | 4 |
| **B** | **Základní koncepce rozvoje území obce** | 4 |
| **C** | **Urbanistická koncepce** | 5 |
| **D** | **Koncepce veřejné infrastruktury** | 8 |
| **E** | **Koncepce uspořádání krajiny** | 12 |
| **F** | **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** | 20 |
| **G** | **Vymezení veřejně prospěšných staveb** | 33 |
| **H** | **Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství** | 35 |
| **I** | **Stanovení kompenzačních opatření** | 35 |
| **J** | **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv** | 35 |
| **K** | **Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci** | 35 |
| **L** | **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie** | 35 |
| **M** | **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu** | 36 |
| **N** | **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)** | 36 |
| **O** | **Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt** | 36 |
| **P** | **Údaje o územním plánu** | 37 |


## *G R A F I C K Á  Č Á S T*


**1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
**2** Hlavní výkres 1 : 5 000
**3** Výkres technické infrastruktury 1 : 5 000
**4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
**5** Koordinační výkres 1 : 5 000

# A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu Želiv – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (stav ke dni 31. 1. 2022).

# B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Želiv, které se skládá z katastrálního území Bolechov, katastrálního území Brtná, katastrálního území Lhotice, katastrálního území Lískovice, katastrálního území Miletín u Humpolce, katastrálního území Vitice u Humpolce, katastrálního území Vřesník a katastrálního území Želiv. Celkový rozsah řešeného území je 2.605 ha.

## KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ
## KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny v řešeném území, ochrana kulturních památek a jejich prostředí a ochrana a uchování dalších historicky, architektonicky nebo urbanisticky hodnotných objektů (objektů místního významu), nezahušťování nadměrně zastavěného území jednotlivých sídel a logické doplnění stávající struktury zástavby novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území. Sledována bude rehabilitace stávajících veřejných prostranství a uspokojivý standard nových veřejných prostranství, vymezených v zastavitelném území.

Při rozvoji jednotlivých sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území. Důsledně bude chráněno nezastavěné a nezastavitelné území. V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny – s výjimkou střech objektů v plochách výroby a skladování a s výjimkou střech rodinných domů v plochách smíšených obytných. V řešeném území nebudou povolovány větrné elektrárny.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území. Návrh považuje stávající veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení za plošně stabilizovanou a vyhovující.

Bez nutnosti změny územního plánu - po projednání dle platných právních předpisů – lze měnit využití území následujícím způsobem: plochy zemědělské na plochy lesní nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní na plochy zemědělské nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy vodní a vodohospodářské na plochy zemědělské nebo na plochy lesní.

Bez nutnosti změny územního plánu lze - po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu;
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Výše uvedené (s výjimkou zajištění přístupu k pozemkům) lze uskutečnit pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ, pokud výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Celé řešené území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy.

Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

# C URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

## ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán předpokládá přiměřené zahuštění stávajícího zastavěného území – bude se jednat o výstavbu rodinných domů na nezastavěných rozlehlejších zahradách.

V Brtné, Lhoticích a Vřesníku jsou vymezeny lokality pro vybudování místních čistíren odpadních vod.

Mimo vlastní sídla nebude dále rozvíjena zástavba ve volné krajině; důsledně bude chráněna volná krajina; nebudou v ní vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení; stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 31. 11. 2022.

Důsledně bude nezastavitelné území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren, nebo větrných elektráren je v tomto území nepřípustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

**BOLECHOV**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; nepředpokládá se další rozvoj stávající struktury – nejsou vymezeny žádné plochy změn.

**BRTNÁ**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; v logické návaznosti na zastavěné území jsou vymezeny lokality pro novou zástavbu rodinných domů (OV 28 až OV 31). Severně od obce, v kontaktu s vodní plochou, je doplněna stávající struktura rekreační individuální zástavby lokalitami pro výstavbu rekreačních chat (lokality RI1, RI3).

**LHOTICE**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; při severovýchodním okraji stávající zástavby jsou vymezeny dvě lokality pro novou zástavbu rodinných domů (lokalita OV1, lokalita OV2).

**LÍSKOVICE**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; nepředpokládá se další rozvoj stávající struktury – nejsou vymezeny žádné plochy změn.

**MILETÍN**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; při jižním okraji stávající zástavby je vymezena jedna lokalita pro novou zástavbu rodinných domů (lokalita OV3).

**VITICE**

Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; v severovýchodní části stávající zástavby je vymezena jedna lokalita pro novou zástavbu rodinných domů (lokalita OV4), při severním okraji je vymezena jedna lokalita pro novou zástavbu rodinným domem (lokalita OV34).

**VŘESNÍK**
Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; stávající struktura je doplněna o nové lokality pro výstavbu rodinných domů (lokality OV5, OV6, , OV8, OV9, OV10, OV11, OV32 a OV33). Jihozápadně od obce je navržena jedna lokalita pro výstavbu rekreačních chat (lokality RI5).

**ŽELIV**
Stávající zastavěné území je územním plánem potvrzeno; plocha bývalého hospodářského areálu kláštera, dnes nevhodně využívaná, je navržena k transformaci – plocha občanského vybavení (lokalita VO1). Stávající struktura je doplněna o nové lokality pro výstavbu rodinných domů – v jižní části obce se jedná o dvě hlavní rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů (lokalita OV13 a lokalita OV26) a dále o jednu lokalitu pro výstavbu rodinného domu (lokalita OV25), při východním okraji obce jsou vymezeny další rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů (lokalita OV14, lokalita OV15 a lokalita OV22), menšílokality pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny v severní části obce (lokalita OV16, lokalita OV17 a lokalita OV23), další lokality pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny při západním okraji obce (lokalita OV18 a lokalita OV19), uvnitř zástavby obce je vymezena jedna lokalita pro výstavbu rodinných domů (lokalita OV24). V místní části Haštal jsou vymezeny tři lokality pro výstavbu rodinných domů (lokalita OV20, lokalita OV21 a lokalita OV27).

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. V plochách zemědělských, v plochách přírodních, v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách. Vše výše uvedené neplatí pro zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy; veškeré stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území nesmí mít charakter obytných budov; veškeré stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území lze umisťovat pouze mimo migrační koridor velkých savců a po vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:
- OV26 (US1).

**ZASTAVITELNÉ PLOCHY:**

| lokalita | | způsob využití |
|---|---|---|
| **OV1** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV2** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV3** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV4** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV5** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV6** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| | | |
| **OV8** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV9** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV10** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |

| lokalita | | způsob využití |
|---|---|---|
| **OV11** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV12** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV13** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV14** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV15** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV16** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV17** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV18** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV19** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV20** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV21** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV22** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV23** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV24** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV25** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV26** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV27** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV28** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV29** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV30** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV31** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV32** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV33** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| **OV34** | | plochy smíšené obytné – bydlení venkovské |
| | | |
| **RI2** | | plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální |
| **RI3** | | plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální |
| | | |
| **RI5** | | plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální |
| **TI1** | | plochy technické infrastruktury |
| **TI2** | | plochy technické infrastruktury |
| **TI3** | | plochy technické infrastruktury |

**PLOCHY PŘESTAVBY:**

| lokalita | | způsob využití |
|---|---|---|
| **VO1** | | plochy občanského vybavení |

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:** Územní plán považuje trasy silnic II. a III.třídy za dlouhodobě stabilizované. Územní plán považuje za stabilizovaný stávající systém místních a účelových komunikací.

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:** Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. V současném územním plánu je návrh technické

infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

### KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Pro zachování a posílení vysoké krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.

Opatření:

- Všechny nové rozvojové stavební záměry, především mimo zastavěné území, budou posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro všechny výsadby krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

### ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Jedná se především o následující druhy: dub zimní (*Quercus petraea*) habr obecný (*Carpinus betulas*), buk (*Fagus sylvatica*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*).

Na plochách veřejné zeleně v zastavěném území mohou být využity i nepůvodní druhy okrasných dřevin.

Pro výsadby zeleně pronikající do otevřené krajiny, jako je zeleň podél komunikací a doprovodná zeleň vodních toků a ploch je možné využívat pouze původní přirozené druhy rostlin dle daného stanoviště.

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- Při výsadbách zeleně zejména v menších sídlech a v území kontaktu s volnou krajinou preferovat původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

Rozvojové plochy na okraji zastavěného území ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m.

# D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

## NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

### SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Silniční automobilová doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Ve smyslu schváleného zadání územní plán obce považuje trasu silnice **II/129** a další navazující trasy silnic III. třídy – **III/12922, III/12924, III/12927, III/12928, III/12931 a III/129332** procházející správním územím obce za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy je možné očekávat pouze v návaznosti na případnou přestavbu hlavních silničních tras či významnější stavební počiny v území. V rámci běžné silniční údržby budou trasy silnice II/129 postupně upravovány pro vedení návrhové kategorie S 9,5/70, trasy výše uvedených silnic III. třídy pak pro vedení návrhové kategorie S 7,5/60, případně S 6,5/50.

### SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Průjezdní úseky silnic II. a III. třídy představují páteřní komunikační trasy celého řešeného správního území obce, na které jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje za stabilizovaný stávající systém místních a účelových komunikací procházejících správním území obce.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce anebo návrhem nových místních komunikací.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Územní plán považuje stávající systém turisticky značených tras procházejících správním územím obce za stabilizovaný.

### OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Územní plán považuje stávající systém obsluhy správního území obce prostředky hromadné dopravy za stabilizovaný.

### OBJEKTY DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

Pro krytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů bydlení, vybavenosti a případné další funkce, je třeba postupovat důsledně podle skutečně navrhovaných kapacit objektů v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a postupy stanovenými v příslušných částech ČSN 736110.

## NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu technické infrastruktury, který zahrnuje vedení a zařízení vodního hospodářství, energetiky a telekomunikací.

### VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury jsou nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území. Jsou to inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech

na stávající dostupnou infrastrukturu podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení. K systému sítí v řešeném území je nutno přiřadit zejména v oboru vodního hospodářství některé výhledové investice, vymezené Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, tj. splaškovou kanalizaci s čistírnou odpadních vod v sídlech Brtná, Lhotice a Vřesník a posílení vodovodu v Želivi výstavbou vodního zdroje – vrtané studny s výtlakem do stávajícího vodojemu Haštal.

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Navrhované sítě jsou zobrazeny v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území rozvojových ploch není návrhem detailně řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách v Želivi (OV12, OV13, OV17, OV19, OV26) jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí – přívodních vodovodních řadů do obce a nadzemního vedení VN 22 kV. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit spolu s provozovatelem vedení v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

**POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

**Plán rozvoje vodovodů a kanalizací**

Problematika vodního hospodářství, popsaná v aktuálním znění PRVK schváleného dne 15. 12. 2015, je Územním plánem respektována.

**VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

Stávající vodní toky – řeky Želivka, Trnava a místní potoky – ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. Všechny rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány mimo vymezená záplavová území. V okrajové části rozvojové lokality VO1 s funkcí občanské vybavenosti při soutoku Želivky a Trnavy budou respektována omezení, stanovená pro aktivní zónu záplavového území zákonem o vodách č. 254/2001 Sb. v aktuálním znění.

**ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Všechna sídla v řešeném území jsou v současnosti zásobována vodou z vodovodů pro veřejnou potřebu, v kombinaci využití vodovodního přivaděče skupinového vodovodu Humpolec – Pelhřimov - Pacov a místních vodních zdrojů. Předpokládaná výstavba v rozvojových plochách bude podmíněna novými investicemi do veřejných vodovodních sítí, případně vyhledáním a výstavbou dostatečně vydatných zdrojů pro individuální zásobování vodou.

**ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD**

V Želivi, která je vybavena kanalizací, budou splaškové vody z objektů v rozvojových plochách odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících stok jednotného kanalizačního systému obce a dále do obecní ČOV. Při povolování staveb bude rozhodující, zda je aktuální kapacita stávající ČOV v Želivi dostačující pro jejich připojení. V sídlech Brtná, Lhotice a Vřesník, v nichž se výstavba splaškové kanalizace a ČOV plánuje, bude kanalizace prodloužena k rozvojovým plochám. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulační žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 401/2015 Sb, kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod.

Technologie nových ČOV bude zvolena s ohledem na dosažení imisních standardů pro lososové vody dle nařízení vlády č.71/2003 Sb. v souladu s nejlepšími dostupnými technologiemi. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5) c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění o obecných požadavcích na využívání území. Z důvodu zpomalení odtoku vody z území je nutno srážkové vody z ploch určených pro novou zástavbu v souladu s odst.4, §20, písm. c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č.269/2009 Sb. před svedením do kanalizace a dále do vodního toku zasakovat nebo zadržovat na přilehlých pozemcích.

### ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce jsou ojediněle navržena pouze doplňující vedení a zařízení primerní sítě VN, tj. nové trafostanice s případnými přípojkami VN ze stávajícího vedení. Stávající trafostanice většinou zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN, uložená na veřejných pozemcích. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Přeložky stávajících vedení a zařízení distribuční soustavy VN 22 kV územní plán nenavrhuje. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení E.ON a.s.

### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn zatím v obci zaveden není a ani výhledově se s ním nepočítá. Návrh vytápění bude proto orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů, např. elektrického akumulačního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé samostatně stojící objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

### SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy se svými ochrannými pásmy nebudou plánovaným rozvojem nízkopodlažní obytné zástavby venkovského typu dotčeny.

### NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení za plošně stabilizovanou.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán klade velký význam na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území; územní plán potvrzuje stávající hlavní veřejná prostranství.

Územní plán předpokládá, že bude pozornost bude věnována obnově stávajících veřejných prostranství.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny rovněž základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

# E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*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*

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) hojnost rozptýlené krajinné zeleně a drobných lesních porostů a remízů. Významnou hodnotou a charakteristikou zdejší krajiny jsou hodnoty kulturní krajiny zemědělského charakteru, historické cesty, stromořadí a aleje, významné pohledové osy a přírodní dominanty a především kulturní památka klášter Premonstrátů.

Územní plán využívá pro rozvoj, takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

### USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán řeší využití území tak aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Návrh ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola F.

Jedná se o: plochy vodní

plochy zemědělské

plochy lesní

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení ploch ÚSES vycházelo z územně analytických podkladů a ZÚR Kraje Vysočina.

Územím prochází nadregionální biokoridor 78 (K 61 – K 124). V tomto jsou vložena lokální biocentra a jedno biocentrum regionálního významu RBC 743 (Tuklatský mlýn).

V rámci ÚP obce Želiv byl v zájmovém území vymezen lokální ÚSES. V území je vymezeno celkem dvaatřicet lokálních biocenter, z toho 15(LBC 1 – LBC 15) slouží jako vložená biocentra pro doplnění nadregionálního biokoridoru.

Biocentra jsou propojena spolu a s prvky ÚSES na sousedních katastrálních územích biokoridory. Trasy biokoridorů byly vymezeny v trasách podle generelu ÚSES a dle ÚAP a ZÚR se snahou využít pokud to je možné stávající ekologicky stabilnější prvky v území.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny plochy lokálního ÚSES a interakční prvky.

**TABULKOVÁ ČÁST**

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

| Číslo název | Kód biochory | Kód STG | Potenciální ekosystémy | Současný stav | Cílový stav | Návrh opatření | Výměra [ha] (délka v m) | Legislativní stav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **Nadregionální biokoridor** | | | | | | | | |
| K78* K61-K124 | 4US | 4AB3, 4B3, 4AB-B4, 4BC3 | BU, AD | K3, T1, L7, S1, X5, X9 | LE, TBLD | 2 | 43,78** | ZÚR KrV |
| **Regionální biocentra** | | | | | | | | |
| RBC 743* Tuklecký mlýn | 4US | 3AB3, 3B3, 4AB3, 4B3, 4BC4 | BU, LO | M1, M7, L2, L8, X9, X12 | LE, TBLD, VMS | 2 | 24,50** | ZÚR KrV |
| RBC B20 | 4US | 4A3, 4AB3, 4B3, 4BC4 | BU, SP | T1, K3, L8, X5, X9, X10 | LE, TBLD | 2 | 35,2235 | ZÚR KrV |
| **Lokální biocentra** | | | | | | | | |
| ZE2 Lhotice | 4US | 3B3 | AD | X5, X9 | LE | 2 | 2,86 | ÚP |
| ZE4 | 4US | 3B3, 3B4 | AD | L5, X8, X9 | LE | 2 | 4,81 | ÚP |
| ZE6 | 4US | 3B3, 3AB3 | AD | L2, X6, X9, X10 | LE | 2 | 4,10 | ÚP |
| K78/ZE7 | 4US | 3B3, 3B4 | AD | X9 | LE | 2 | 3,49 | ÚP |
| K78/ZE8 | 4US | 4B3 | BU | L4, L7, X5, X9 | LE | 2 | 3,18 | ÚP |
| K78/ZE9 | 4US | 3BC4, 4AB3 | AD, BU, MT | T1, K3, L7, S1, X5, X9 | LE, TBLD | 2 | 3,04 | ÚP |
| K78/ZE10 | 4US | 4AB3 | BU, AD | T1, K3, X2, X9 | LE, TBLD | 3 | 3,43 | ÚP |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K78/ZE11 | 4US | 4B3, 4B4 | AD | V4, M1, L2, L6, X7, X9 | LE | 2 | 6,09 | ÚP |
| K78/ZE12 | 4US | 4B3 | BU, AD | X5, X6, X9 | LE | 2 | 4,49 | ÚP |
| K78/ZE13 | 4BS, 4PS | 4AB3, 4B4 | BU | K3, X2, X8, X9 | LE | 3 | 3,63 | ÚP |
| K78/ZE17 | 4US | 4AB3 | BU | S1, L8, X9 | LE | 2 | 3,47 | ÚP |
| ZE18 | 4BS, 4BS | 4B3, 3BC5 | BU, LO | V1, L2, X9 | LE, VMS | 2 | 3,71 | ÚP |
| ZE19 | 4BS | 4B5, 4BC7 | BU, LO,VO | V1, M1, K1, X2, X7, X12 | LE, VMS | 2 | 2,99 | ÚP |
| ZE20 | 4VS | 4AB3 | BU, AD | K3, L7, X9 | LE | 2 | 5,78 | ÚP |
| ZE21 | 4VS | 4AB3, 4B3, 4B4 | MT, BU, KR | M1, X9 | LE | 2 | 5,60 | ÚP |
| ZE22 | 4PS | 4AB3 | BU | X5, X9 | LE | 2 | 3,32 | ÚP |
| ZE23* | 4US | 4B3, 4BC4-5, | AD, LO, VO | V4, M1, L2, L4, L5 | LE, VMS | 2 | 2,15** | ÚP |
| ZE24 | 4US | 4B3, 4BC4-5, | AD, LO, VO | V4, M1, T1, L2, X7, X9 | LE, TBLD, VMS | 2 | 4,54 | ÚP |
| ZE25 | 4US | 3BC4, 4B4, 4B7-8b | LO, DH, SU | V4, M1, M7, L2, L3, L4, X5, X9 | LE, TBLD, VMS | 2 | 5,72 | ÚP |
| ZE26 | 4US | 4B3, 4BC3, 4B4 | LO, AD, SU | L4, X9 | LE | 2 | 3,91 | ÚP |
| ZE27 | 4PS | 4AB3 | BU | T1, X9 | LE, TBLD | 2 | 4,82 | ÚP |
| ZE28 | 4PS, 4US | 4AB3, 4B3, 4B4-5 | LO, BU | L2, X9 | LE | 2 | 4,11 | ÚP |
| ZE29 | 4US | 4AB3, 4B4 | AD, BU | L7, L8, X9 | LE | 2 | 3,32 | ÚP |
| ZE30 | 4US | 4AB3, 4B4 | AD, BU | X9 | LE | 2 | 3,11 | ÚP |
| ZE31* | 4US | 4AB3, 4B4 | LO, AD | L2, L7, S1, X9 | LE | 2 | 5,09** | ÚP |
| ZE32 | 4BS | 4B4-5, 4BC7 | LO, VO | V1, M1, T1, K2, L2, X12 | LE, VMS | 2 | 3,62 | ÚP |
| **Lokální biokoridory** | | | | | | | | |
| ZE2-ZE4 | 4US | 3AB3, 3B3, 4B1 | AD, BU, SU | L2, S1, X9 | LE | 2 | (1 460) | ÚP |
| ZE2-ZE19 | 4US, 4BS | 3B3, 3BC4 | LO, AD | L2, T1, X5, X9 | LE | 2 | (789) | ÚP |
| ZE2-ZE20 | 4US, 4BS, 4VS | 3B3, 3AB3, 4AB3 | AD, BU | K3, L3, L7, X2, X9, X12 | LE | 2, 3 | (1 439) | ÚP |
| ZE4-ZE6 | 4US | 3AB3, 3B3 | AD | X9 | LE | 2 | (723) | ÚP |
| ZE6-743 | 4US | 3AB3, 3B3 | AD | X9 | LE | 2 | (695) | ÚP |
| ZE7-ZE11 | 4US, 4BS | 4AB3 | AD, BU | L5, X9 | LE | 2 | (1 645) | ÚP |
| ZE11-ZE24 | 4US | 4B4 | AD, LO, VO | L2, K3, X2 | LE, TBLD, VMS | 2, 3 | (782) | ÚP |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZE11-ZE25 | 4US | 4B4 | AD, LO, VO | V4, M1, X14 | LE, TBLD, VMS | 2 | (646) | ÚP |
| ZE18-743 | 4US, 4BS | 4AB3, 4B4 | DH, LO, VO | V1, M1, L2, L3, X5, X7 | LE, VMS | 2 | (133) | ÚP |
| ZE18-B20 | 4VS, 4BS | 4AB3 | BU | K3, X2, X5 | LE | 2 | (1 100) | ÚP |
| ZE18-ZE21 | 4VS | 4B4 | DH, LO, VO | V1, M1, L2, L3, X5, X7 | LE, VMS | 2 | (1455) | ÚP |
| ZE19-ZE21 | 4VS, 4BS | 4AB3, 4B5 | BU, AD | X2, X5, X9 | LE | 2, 3 | (1 660) | ÚP |
| ZE20-ZE21* | 4VS | 4AB3, 4B3 | AD | L3, X5, X9 | LE | 2, 3 | (1 090)** | ÚP |
| ZE20-LIXX* | 4VS | 4B3 | BU | L5, X9 | LE | 2 | (486)** | ÚP |
| ZE20-HU1* | 4VS | 4AB3, 4B3 | BU | L5, X9 | LE | 2 | (503)** | ÚP |
| ZE21-HU2* | 4VS | 4AB3, 4B4 | LO, BU | M1, T1, X7 | LE, TBLD, VMS | 2 | (350)** | ÚP |
| ZE21-ZE22 | 4VS, 4PS | 4AB3 | BU | X2, X9 | LE | 2, 3 | (1 250) | ÚP |
| ZE22-K78* | 4PS, 4US | 4B3, 4B4 | BU | T4, K3, L7, X7 | LE | 2 | (550)** | ÚP |
| ZE23-729* | 4US | 4BC4, 4B5, 4B7 | LO, VO, MT | V4, M1, M7, T1 L2 | LE, TBLD, VMS | 2 | (1 860)** | ÚP |
| ZE23-ZE24 | 4US | 4BC4, 4B5, 4B7 | LO, VO, MT | V4, M1, M7, T1 L2 | LE, TBLD, VMS | 2 | (1 260) | ÚP |
| ZE24-ZE32 | 4BS, 4US | 4AB3, 4B3 | BU | X2, X9 | LE | 2, 3 | (640) | ÚP |
| ZE25-KRXX* | 4US | 4B4-5, 4B8 | LO, MT, VO | L2, T1, X5, X14 | LE, TBLD, VMS | 2, 3 | (1 050)** | ÚP |
| ZE25-KRYY* | 4US | 4AB3, 4B3 | BU | L5, X9 | LE | 2 | (600)** | ÚP |
| ZE25-ZE26 | 4US | 4BC3, 4B4 | LO, BU | K2, X9 | LE | 2 | (917) | ÚP |
| ZE25-ZE29 | 4BS, 4US | 4AB3, 4B3, 4BC4 | AD, BU | L3, L4, L5, X9 | LE | 2 | (1 650) | ÚP |
| ZE26-ZE27 | 4PS, 4US | 4B3, 4B4-5 | LO, BU | L7, X2 | LE | 3 | (1 530) | ÚP |
| ZE26-ZE28 | 4PS, 4US | 4AB3, 4B3 | BU | X9 | LE | 2, 3 | (1 040) | ÚP |
| ZE27-SVXX* | 4PS | 4AB3 | BU | X2 | LE | 3 | (110)** | ÚP |
| ZE27-CR17* | 4PS | 4AB3, 4B3 | BU | X2, X9 | LE | 2, 3 | (902)** | ÚP |
| ZE28-CR17* | 4US | 4B3, 4B4-5 | BU, LO, MT | T1, L2, X1, X9 | LE, TBLD | 2, 3 | (700)** | ÚP |
| ZE28-CR24* | 4PS | 4B3, 4B4-5 | BU, LO | L7, X9 | LE | 2 | (1 160)** | ÚP |
| ZE29-ZE30 | 4US | 4AB3, 4B3 | BU | X9 | LE | 2 | (1 145) | ÚP |
| ZE30-ZE31 | 4US | 4B3, 4B4-5 | BU, LO | M1, T1, | LE | 2 | (1 030) | ÚP |
| ZE32-SVXX* | 4PS | 4AB3, 4B3, 4B4-5 | BU, LO | T1, L5, X2 | LE | 2, 3 | (1 190)** | ÚP |

Vysvětlivky:
Sloupec 1

*část prvku zasahuje mimo řešené území

Sloupec 3 (Kód STG)

STG jsou v území stanoveny dle BPEJ a na lesních půdách dle SLT. Na antropogenních půdách a plochách devastovaných bez BPEJ a SLT nejsou STG stanoveny.

Sloupec 4 (potenciální ekosystémy)

VO - bylinná vodní a mokřadní vegetace, rákosiny, ostřicové mokřady (vodní a bažinná společenstva)

MT – hygrofilní a mezofilní trávníky (louky, pastviny a slaniska)

LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy

SP – vegetace skal a sutí

AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy

SU – suťové a roklinové listnaté lesy

BU – bučiny a jedliny

Sloupec 5 (současný stav)

V1 – makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod

V4 – makrofytní vegetace vodních toků

M1 – rákosiny a vegetace vysokých ostřic

M7 – bylinné lemy nížinných řek

S1 – skály a droliny

T1 – louky a pastviny

K1 – mokřadní vrbiny

K3 – vysoké mezofilní a xerofilní křoviny

L2 – lužní lesy

L3 – dubohabřiny

L4 – suťové lesy

L5 – bučiny

L6 – teplomilné doubravy

L7 – acidofilní doubravy

L8 – suché bory

X2 – intenzivně obhospodařovaná pole

X5 – intenzivně obhospodařované louky

X6 – antropogenní plochy se sporadickou vegetací mimo sídla

X7 – ruderální bylinná vegetace mimo sídla

X8 – křoviny s nepůvodními a ruderálními druhy

X9 – lesní kultury s nepůvodními dřevinami

X10 – paseky s podrostem původního lesa

X12 – nálety pionýrských dřevin

X14 – vodní toky a nádrže bez ochranářsky významné vegetace

Sloupec 6 (cílový stav)

LE – lesní ekosystémy

TBLD – travinobylinná lada s dřevinami

VMS – vodní a mokřadní společenstva

Sloupec 7 (návrh opatření)

1 – bez opatření

2 – s dílčími opatřeními

3 – založit

Sloupec 8 (výměra [ha])

** výměra (délka) prvku v řešeném území

Sloupec 9 (legislativní stav)

ÚP – zprac. v ÚP Želiv

ZUR KrV – zprac. dle ZÚR Kraje Vysočina

Biocentra jsou spolu propojena biokoridory. Lokální biokoridory jsou vymezeny pokud je to možné s využitím existujících ekologicky stabilnějších ploch v území, jako jsou lesy, vodní toky a rybníky, meze, remízky apod. Na těchto plochách jsou biokoridory považovány za funkční a částečně funkční. V některých lokalitách jsou biokoridory vymezeny na plochách orné půdy. Na těchto plochách jsou biokoridory považovány za nefunkční. Nefunkční biokoridory je nutné výhledově založit, nejlépe v rámci pozemkových úprav. Minimálním řešením pro založení biokoridoru je převedení orné půdy do TTP. Vhodnějším řešením je založení dřevinných porostů s přirozenou druhovou skladbou. Funkční plochy lokálních biokoridorů budou ponechány přirozenému vývoji s nutnou údržbou a tlumením nepůvodních druhů.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability.

Cílovým stavem ostatních prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzuloalbidae-Quercetum petraeae, Abieti-Qurcetum*).

Na základě požadavků v kapitole A.4.2 Požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP bylo prověřeno vymezení ÚSES dle ZÚR Kraje Vysočina (KrV). V souladu s aktuálním zněním ZÚR KrV včetně změny č. 4, bylo upraveno vymezení trasy a plochy nadregionálního biokoridoru (NRBK) K 78. Dále bylo v souladu se ZÚR KrV upraveno vymezení regionálního biocentra (RBC) 743 a nově vymezeno RBC B20. Z důvodů změny NRBK K78 došlo ke zrušení lokálních biocenter (LBC) 1, 3, 5, 14, 15 a 16. V rámci změny trasy a ploch NRBK K78 došlo též k úpravě plochy LBC 5 (ZE5) a 9 (ZE9). Ponechaná LBC 2 (ZE2), 4 (ZE4) a 6 (ZE6) jsou v rámci změny spolu a s RBC 743 propojeny lokálními biokoridory.

**Pro funkční využití ploch biocenter je:**

- přípustné:
  - současné využití;
  - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
  - revitalizace vodních toků je žádoucí
- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby,.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- nepřípustné:
  - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
  - rušivé činnosti jako je umisťování staveb, včetně oplocení, či ohrazení (včetně dřevěných ohrad a elektrických ohradníků) , odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

**Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

- přípustné:
  - současné využití
  - využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
  - Revitalizace vodních toků je žádoucí.
- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo,.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nepřípustné :
  - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, , včetně oplocení, či ohrazení (včetně dřevěných ohrad a elektrických ohradníků), odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

# PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Územní plán považuje za stabilizovanou stávající turisticky značené pěší a cyklo trasy procházející správním územím..

V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest.

Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Migrační koridor velkých savců musí zůstat bez migračních překážek (staveb, oplocení apod.).

**Pro prostupnost krajiny je :**

- přípustné:
  - současné využití;
  - omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
  - realizace cyklostezek;
- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;
  -
- nepřípustné:
  - uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
  - rušení cest bez náhradního řešení;
  -

# PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

**Pro omezení eroze krajiny je :**
- přípustné:
    - zvyšování podílu trvalých travních porostů;
    - zakládání porostů krajinné zeleně;
    - členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřípustné:
    - další scelování pozemků orné půdy;
    - likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
    - zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
    - poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

# OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území je též zachování a údržba menších vodních nádrží přírodního charakteru a realizace ÚSES.

# OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana. Dalším významným opatřením je revitalizace vodních toků v území.

# KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území.

# DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

# F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování 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)*

## NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Želiv je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn (plochy zastavitelné). Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé plochy změn (plochy zastavitelné) jsou uvedeny doplňující podmínky (v druhé polovině této kapitoly).

### *PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ*

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 $m^2$ hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8,0 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku: 800 $m^2$; výjimka z min. velikosti pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; max. velikost pozemku: 1.500 $m^2$; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Nová zástavba bude svým charakterem odpovídat stávající okolní zástavbě obce.

### *PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ REKREAČNÍ INDIVIDUÁLNÍ*

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální rekreaci, plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy;

Podmíněně přípustné funkční využití: Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8,0 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; min. velikost pozemku: 400 $m^2$; výjimka z min. velikosti pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; max. velikost pozemku: 1.500 $m^2$; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Nová zástavba bude svým charakterem odpovídat stávající okolní zástavbě obce.

### *PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ REKREAČNÍ HROMADNÉ*

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro hromadnou rekreaci Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; sportovní zařízení, drobné pěstební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Podmíněně přípustné funkční využití: rekreační ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 $m^2$ hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### *PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ*

Hlavní funkční využití: školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení, služby, zařízení veřejného stravování

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy .

Podmíněně přípustné funkční využití: rekreační ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek),. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (neplatí pro zastavěné území); max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení

vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### *PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ*

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy .

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (neplatí pro zastavěné území); max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### *PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KLÁŠTER*

Hlavní funkční využití: církevní zařízení - klášter.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; rekreační ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 $m^2$ hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území; záměr musí být vždy prověřen a odsouhlasen příslušným orgánem státní památkové péče.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání: -.**

### *PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE*

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; rekreační ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek) – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: rekreační ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 $m^2$ hrubé podlažní plochy) – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (neplatí pro zastavěné území); max. výška nadzemních objektů:

10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### *PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY*

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; .

Podmíněně přípustné funkční využití: Bydlení. *Podmínkou je, že musí souviset s hlavním využitím plochy.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (neplatí pro zastavěné území); max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### *PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ*

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy;.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb– vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím; *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (neplatí pro zastavěné území); max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků) - platí pro zastavitelné plochy a plochy přestavby; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

***PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY***

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy .

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

***PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ***

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu.

Přípustné funkční využití: drobné stavby městského mobiliáře; plochy a zařízení technické a dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; drobné stavby obchodu a služeb. *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

***PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PLOCHY PARKŮ, VEŘEJNÉ ZELENĚ***

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně.

Přípustné funkční využití: drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby, plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

***PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ***

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: ÚSES. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - přípustné využití: současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území. Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách zemědělských, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň – umístění

nezbytně nutných liniových staveb dopravní a technické infrastruktury. Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů. Pro veškeré podmíněně přípustné využití platí, že podmínkou je, že toto podmíněně přípustné využití lze povolit pouze v případě, že výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - nepřípustné využití: jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 25 m$^2$; zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou, stavby nesmí mít charakter obytných budov. V plochách zemědělských nesmí být narušena prostupnost migračního koridoru velkých savců.

Bez nutnosti změny územního plánu lze - po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu;
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Výše uvedené (s výjimkou zajištění přístupu k pozemkům) lze uskutečnit pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ, pokud výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

***PLOCHY LESNÍ***

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách lesních, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo ploch lesních; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 25 m$^2$, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou. V plochách lesních nesmí být narušena prostupnost migračního koridoru velkých savců.

Bez nutnosti změny územního plánu lze - po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu;
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Výše uvedené (s výjimkou zajištění přístupu k pozemkům) lze uskutečnit pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ, pokud výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

***PLOCHY PŘÍRODNÍ***

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky – s travnatým nebo mlatovým povrchem) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň – umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní a technické infrastruktury. *Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů. Pro veškeré podmíněně přípustné využití platí, že podmínkou je, že toto podmíněně přípustné využití lze povolit pouze v případě, že výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 25 $m^2$, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou. V plochách přírodních nesmí být narušena prostupnost migračního koridoru velkých savců.

Bez nutnosti změny územního plánu lze - po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu;
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Výše uvedené (s výjimkou zajištění přístupu k pozemkům) lze uskutečnit pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ, pokud výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

***PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ***

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky a plochy pro vodohospodářské využití.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách vodních a vodohospodářských, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny. Zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 25 $m^2$, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou. V plochách vodních a vodohospodářských nesmí být narušena prostupnost migračního koridoru velkých savců.

Bez nutnosti změny územního plánu lze - po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu;
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Výše uvedené (s výjimkou zajištění přístupu k pozemkům) lze uskutečnit pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ, pokud výrazně převažuje konkrétní veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

# ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE:

Základní charakteristika: stabilizovaná část obce; systém veřejných prostranství je nutno respektovat.

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech, podmíněně přípustné je bydlení v bytových domech a doplnění základním občanským vybavením (podmínkou je nezhoršení standardu bydlení v rodinných domech); podmíněně přípustný je další rozvoj uvnitř stávajících areálů (podmínkou je nezhoršení standardu bydlení v rodinných domech, případně bytových domech).

Doplňující prostorová regulace: V prostředí stávajících kulturních památek bude zachována stávající hladina zástavby bez dalších dostaveb. V plochách smíšených obytných: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 35%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží tj. 8,0 m (včetně využitého podkroví); případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou

umisťovány na zastavovací čáru, která vychází z kontextu stávající zástavby, zejména ve vztahu k veřejnému prostranství; případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou respektovat původní uspořádání, především objemové, měřítkové a materiálové. Ve stávající zástavbě lze připustit dělení, nebo scelování pozemků – za předpokladu, že nedojde ke překročení max. zastavěnosti parcely (nadzemními objekty). V plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 10%; max. výška objektů 10 m – výjimku lze podmíněně připustit v případě technologických zařízení, u nichž neexistuje prokazatelně alternativa splňující dané výškové omezení. Podmínkou je, že nedojde ke znehodnocení stávajícího charakteru území.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; další intenzifikace stávající zástavby je možná pouze po povolení užívání technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu příslušných ploch.

# VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

**Lokalita OV1**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Lhotice).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV2**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Lhotice).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV3**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Miletín).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV4**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vitice).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV5**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV6**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV8**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV9**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV10**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV11**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*

**Lokalita OV12**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace: -*
*Zastavění lokality bude vycházet ze stávající parcelace.*
*Při následných řízeních, týkajících se zastavitelného území (lokality OV12), bude součástí řízení i vynětí ze ZPF.*

**Lokalita OV13**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* Zástavba lokality bude uskutečněna od zastavěného území směrem do volné krajiny.

**Lokalita OV14**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*
*Zastavění lokality bude vycházet ze stávající parcelace – tam, kde je vymezena.*

**Lokalita OV15**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*.

**Lokalita OV16**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace: -.*
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV17**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.

*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:*
*Podmínkou rozvoje této lokality je vybudování úseku místní komunikace – lokalita DI1.*

**Lokalita OV18**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV19**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* rodinné domy budou umístěny na jednotné stavební čáře podél komunikace při severním okraji lokality.

**Lokalita OV20**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV21**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV22**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.

**Lokalita OV23**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.

**Lokalita OV24**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* max. výška nadzemních objektů: 12,0 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); max. velikost parcely: 2.000 $m^2$.

**Lokalita OV25**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* rodinný dům bude umístěn v jižní části lokality u silnice.

*Lokalita je určena pro výstavbu max. dvou rodinných domů.*

**Lokalita OV26**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* max. velikost parcely: 2.000 $m^2$; plocha veřejných prostranství bude činit min. 15% z celkové plochy lokality.
*Územní plán stanovuje, že v této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (US1; vymezení - viz Výkres základního členění území, doplňující podmínky - viz kapitola L).*
Zástavba lokality bude uskutečněna od zastavěného území směrem do volné krajiny.

**Lokalita OV27**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* .
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV28**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV29**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* rodinné domy budou umístěny podél místní komunikace při západním okraji lokality.
*Lokalita je určena pro výstavbu max. tří rodinných domů.*

**Lokalita OV30**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV31**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV32**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* rodinné domy budou umístěny na jednotnou stavební čáru podél nové místní komunikace, která povede po západním okraji lokality; stávající cestní síť bude rozvoj lokality respektovat.

**Lokalita OV33**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita OV34**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (Vitice).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.
*Doplňující prostorová regulace:* maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty (včetně zpevněných ploch) – není regulována.
*Lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.*

**Lokalita RI1**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rekreačních domech / chatách.
*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví).
*Zastavění lokality bude vycházet ze stávající parcelace.*
*Pro čištění odpadních vod nejsou připuštěny domácí čistírny odpadních vod.*

**Lokalita RI3**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rekreačních domech / chatách.
*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví).
*Zastavění lokality bude vycházet ze stávající parcelace.*
*Pro čištění odpadních vod nejsou připuštěny domácí čistírny odpadních vod.*

**Lokalita RI5**
*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení rekreační individuální (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rekreačních domech / chatách.
*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví).
*Zastavění lokality bude vycházet ze stávající parcelace.*
*Pro čištění odpadních vod nejsou připuštěny domácí čistírny odpadních vod.*

**Lokalita DI1**
*Základní charakteristika lokality:* plochy dopravní infrastruktury (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* místní komunikace.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Vybudování tohoto úseku místní komunikace je podmínkou pro rozvoj lokality OV17.*

**Lokalita TI1**
*Základní charakteristika lokality:* plochy technické infrastruktury (Brtná).
*Doplňující funkční regulace:* Čistírna odpadních vod.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Pro realizaci ČOV bude užita taková technologie, aby ochranné pásmo ČOV nezasahovalo do zastavěných a zastavitelných ploch.*

**Lokalita TI2**
*Základní charakteristika lokality:* plochy technické infrastruktury (Lhotice).
*Doplňující funkční regulace:* Čistírna odpadních vod.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Pro realizaci ČOV bude užita taková technologie, aby ochranné pásmo ČOV nezasahovalo do zastavěných a zastavitelných ploch.*

**Lokalita TI3**
*Základní charakteristika lokality:* plochy technické infrastruktury (Vřesník).
*Doplňující funkční regulace:* Čistírna odpadních vod.
*Doplňující prostorová regulace:* -.
*Pro realizaci ČOV bude užita taková technologie, aby ochranné pásmo ČOV nezasahovalo do zastavěných a zastavitelných ploch.*

## VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Územním plánem jsou navrženy následující plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

**Lokalita VO1**
*Základní charakteristika lokality:* plochy občanského vybavení (Želiv).
*Doplňující funkční regulace:* -.
*Doplňující prostorová regulace:* ve vymezeném záplavovém území nebudou umisťovány žádné objekty.
*Zástavba musí respektovat charakter území, určovaný zejména areálem kláštera.*

# G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

*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 vyvlastnit*

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit (**VPS**):

| | |
|---|---|
| **VPS TI1** | lokalita ČOV Brtná |
| **VPS TI2** | lokalita ČOV Lhotice |
| **VPS TI3** | lokalita ČOV Vřesník |
| **VPS TI01** | posílení vodovodu Želiv |
| **VPS TI02** | kanalizace a ČOV Brtná |
| **VPS TI03** | kanalizace a ČOV Vřesník |
| **VPS TI04** | kanalizace a ČOV Lhotice |

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

# VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit (**VPO**).

# STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Plochy, vycházející z požadavků civilní ochrany ve správním území obce:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: ochrana území před zvláštními povodněmi bude řešena ve zvláštních Operačních plánech zvláštních povodní, které vypracovává HZS kraje Vysočina;

b) zóny havarijního plánování: území obce Želiv nezasahuje do žádné zóny havarijního plánování;

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: ukrytí obyvatelstva bude řešeno improvizovanými úkryty, které budou v době ohrožení vybudovány v jednotlivých budovách jejich majiteli s ohledem na druh případného ohrožení a stavebnětechnické možnosti jednotlivých budov;

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: evakuované obyvatelstvo bude soustředěno v budově základní školy, kde lze zajistit krátkodobé ubytování a stravování, v případě potřeby dlouhodobějšího náhradního ubytování lze využít po dohodě s vlastníky rekreační zařízení nacházející se na území obce;

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: v současné době není v obci Želiv umístěn žádný materiál civilní ochrany nebo humanitární pomoci, v případě potřeby bude materiál uskladněn v budovách obce k tomu vhodných, např. v prostorách hasičské zbrojnice;

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce: na území obce Želiv nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, proto se jejich převoz a uskladnění nepředpokládá;

g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: v případě vzniku takovéto mimořádné události budou tyto práce koordinovány krizovým štábem obce, který určí rozsah a způsob likvidace následků;

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území: na území obce Želiv nejsou skladovány žádné nebezpečné látky;

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: nouzové zásobování vodou bude řešeno z rezervních obecních studní a rezervoárů, nebo dovozem cisternami z dalších zdrojů provozovatele vodovodu, nouzového zásobování elektrickou energií bude po nezbytně nutnou dobu řešeno náhradními zdroji.

## PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

# H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

*Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona*

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

# I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.

# J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

# K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

# L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

*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*

Územní plán stanovuje následující plochu , ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*:*

- OV26 (US1 - viz vymezení ve Výkresu základního členění území).

Územní studie stanoví základní koncepci rozvoje této plochy. Územní studie vymezí pozemky veřejných prostranství (závazně) a pozemky pro výstavbu jednotlivých rodinných domů (doporučeně). Územní studie stanoví podrobnější prostorovou regulaci území (uliční čáru, stavební čáru, prostorovou

regulaci jednotlivých objektů). Územní studie by měla být zpracována nejpozději do pěti let od data vydání Změny č. 1 Územního plánu Želiv. Územní studie bude projednána s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

# M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

*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, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání*

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

# N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace rozvoje jednotlivých ploch změn není – vzhledem k jejich rozloze a charakteru - stanovena.

# O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Stavbami, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, jsou následující nemovité kulturní památky:

**Bolechov**:
**Boží muka**, objekt, rejst. č. ÚSKP 33199/3-2942, kat. č. 1000144830, k. ú. Bolechov, pozemek p. č. 140

**kaple**, objekt, rejst. č. ÚSKP 36885/3-2941, kat. č. 1000148774, k. ú. Bolechov, pozemek parc. č. 303/2

**Lhotice:**
**Kostel sv. Jiří se hřbitovem**, areál, rejst. č. ÚSKP 38381/3-3118, kat. č. 1438980103, k. ú. Lhotice, pozemek st. 11
**tvrz**, areál, rejst. č. ÚSKP 80436/3-3118, kat. č. 1438980103, k. ú. Lhotice, pozemek st. 1/1 (část), 2/1, 2/2, p. č. 37, p. č. 38, p. č. 40

**Miletín:**
**kaplička**, objekt, rejst. č. ÚSKP 40212/3-3121, kat. č. 1000152267, k. ú. Miletín u Humpolce, pozemek st. 21

**Vřesník:**

**Boží muka,** objekt, rejst. č. ÚSKP 23755/3-3336, kat. č. 1000134772, k. ú. Vřesník, pozemek p. č. 657/1

**Želiv:**

**hřbitovní kostel sv. Petra a Pavla**, areál, rejst. č. ÚSKP 20751/3-3362, kat. č. 1000131595, k. ú. Želiv, pozemek st. 92, pozemek parc. č. 244

**premonstrátský klášter Želiv**, areál, rejst. č. ÚSKP 14691/3-3358, národní kulturní památka rejst. č. ÚSKP 368, kat. č. 1000125088, k. ú. Želiv, pozemek st. 87/1, 88, 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/6, 89/7, 89/8, 89/9, 889/10, 89/11, 89/12, 89/13, 89/14, 89/15, 89/16, 89/18, 89/19, 89/21, 90, 91, 118, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 380, 381, 464, 568, pozemek parc. č. 221, 222, 226, 230, 231, 234, 235, 236, 238, 240/1, 241/1, 241/2, 241/3, 242, 243, 245/1, 245/2, 245/4, 260, 261/1, 261/2, 261/4, 261/5, 261/6, 261/7, 261/8, 261/9, 262, 263, 266, 1302/1, 1358/6, 1358/7, 1390

**kaple sv. Haštala**, objekt, rejst. č. ÚSKP 16990/3-3373, kat. č. 1000127592, k. ú. Želiv, pozemek st. 215

**kaple Kalvárie**, objekt, rejst. č. ÚSKP 24338/3-3365, kat. č. 1000135398, k. ú. Želiv, pozemek parc. č. 1215/3

**kaple Panny Marie**, objekt, rejst. č. ÚSKP 45039/3-3363, kat. č. 1000157450, k. ú. Želiv, pozemek st. 121/2

**Boží muka**, objekt, rejst. č. ÚSKP 27803/3-3366, kat. č. 1000139067, k. ú. Želiv, pozemek parc. č. 456

**Boží muka**, objekt, rejst. č. ÚSKP 14309/3-3367, kat. č. 1000124655, k. ú. Želiv, pozemek parc. č. 306/1

**inundační most evid. č. 129 – 007**, objekt, rejst. č. ÚSKP 106680, kat. č. 1000126150_0002, k. ú. Želiv, pozemek parc. č. 1244/3

**kaple sv. Antonína**, objekt, rejst. č. ÚSKP 40238/3-3364, kat. č. 1000152293, k. ú. Želiv, pozemek parc. č. 452/1

# P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

*Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*

Návrh územního plánu Želiv sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 38 stran a sestává z následujících kapitol:

**A** Vymezení zastavěného území
**B** Základní koncepce rozvoje území obce
**C** Urbanistická koncepce
**D** Koncepce veřejné infrastruktury
**E** Koncepce uspořádání krajiny
**F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
**G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
**H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství
**I** Stanovení kompenzačních opatření
**J** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
**K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
**L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
**M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
**N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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

**P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 5 výkresů:

**1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
**2** Hlavní výkres 1 : 5 000
**3** Výkres technické infrastruktury 1 : 5 000
**4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
**5** Koordinační výkres 1 : 5 000