

PŘISTOUPIM

územní plán



prosinec 2021

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Územní plán Přistoupim
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Přistoupim
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: Úřad územního plánování, Městský úřad Český Brod Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Martina Obejdová
Funkce:	odborný pracovník odboru výstavby a územního plánování, oprávněná úřední osoba
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	Územní plán Přistoupim
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Městský úřad Český Brod odbor stavební a územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES
DATUM	prosinec 2021

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 3](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 4](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 7](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 11](#)
- A6. 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 14](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 23](#)
- A8. 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 § 8 katastrálního zákona | [strana 24](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 24](#)
- A10. 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 | [strana 24](#)
- A11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | [strana 25](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | výkres veřejně prospěšných staveb (1 : 5 000)

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Přistoupim (kód obce 513393). Obec se rozkládá na jediném katastrálním území – Přistoupim (kód k. ú. 736279). Přistoupim leží ve Středočeském kraji, v okrese Kolín.

Území spravuje Obecní úřad Přistoupim. Obcí s pověřeným obecním úřadem (obec II. stupně) a obcí s rozšířenou působností (obec III. stupně) je Český Brod.

Obec má jednu část obce (shodně s katastrálním územím) a stejně tak jednu základní sídelní jednotku (kód 136271). Území obce má rozlohu 443 hektarů.

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje návrhem územního plánu, a to k datu 28. 8. 2019. Tvoří jej dvě větší dílčí části zahrnující kompaktní zástavbu, a několik menších zastavěných území vymezených v souladu s § 58 stavebního zákona.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán stanovuje takovou koncepci rozvoje a vytváří pro ni takové územní podmínky, které mohou vést k udržitelnému rozvoji obce, k harmonickému rozvoji všech tří pilířů. Územní plán stanovuje podmínky pro kvalitní bydlení a jeho další rozvoj, vytváří územní podmínky pro stabilizaci výrobních areálů a pro vybavení obce potřebnou veřejnou infrastrukturou. V krajině pak vytváří územní plán podmínky pro zachování předpokladů pro zemědělské hospodaření za současné ochrany všech krajinných a přírodních hodnot, včetně návrhu systému ekologické stability.

Základní koncepce rozvoje je také založena na zahrnutí obce do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Přistoupim má dobré dopravní vazby na velká města, Prahu, ale i Kolín, které jí zajišťují pracovní příležitosti, nadmístní vybavenost atd., a tak se Přistoupim může zaměřit na rozvoj rezidenčních funkcí.

Základní koncepce rozvoje území obce se promítá do koncepce urbanistické (viz dále).

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jsou jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby měly příslušné hodnoty dobré územní podmínky pro svou ochranu.

Kulturními hodnotami jsou především nemovité kulturní památky (hradiště Šance, židovský hřbitov, kostel sv. Václava s farou, sloup se sochou Panny Marie, sloup se sochou sv. Václava), archeologická naleziště apod. Jsou jimi i památky nezapsané v seznamu kulturních památek, které ovšem také svým architektonicko-uměleckým významem jsou nedílnou součástí území obce. Tyto prvky jsou součástí takových ploch s rozdílným způsobem využití, které vytvářejí podmínky pro ochranu těchto památek.

Mezi přírodní hodnoty patří především kvalitní zemědělská půda v I. a II. tř. ochrany, dále ráz zdejší krajiny, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy a celý systém prvků ekologické stability. Územní plán zajišťuje ochranu přírodních hodnot jejich zahrnutím do vhodných ploch s rozdílným způsobem využití, součástí plánu je také aktualizovaný návrh územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, další veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství (náměstí a návsi), jsou územním plánem respektovány a dále rozvíjeny.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích místních částí, zohledňuje požadavky specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají bezzbytku celé řešené území, a podmínky jejich využití i podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole A6. Dále je urbanistická koncepce vyjádřena vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových (zejména zastavitelných).

Pro dvě rozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena podmínka rozhodování v území spočívající ve zpracování územní studie, která urbanistickou koncepci předmětných ploch dopracuje do větších podrobností.

Generálně je urbanistická koncepce vyjádřena stabilizací ploch s neměnným současným stavem, vymezením ploch přestavby a ve vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území.

Konkrétně pak urbanistická koncepce spočívá ve stabilizaci většiny plochy sídla. Rozsáhlejší rozvoj se soustřeďuje na bydlení, a to především do ploch v severní části sídla (lokality č. Z1 a Z2).

Kompozice je dána zejména vazbami na síť komunikací a bude dopracována územními studiemi.

A3.b Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení individuálního	BI
Plochy smíšené obytné venkovské	SV
Plochy občanského vybavení veřejného	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně	PZ
Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	DS
Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	TW
Plochy technické infrastruktury – energetika	TE
Plochy technické infrastruktury – spoje, elektronické komunikace	TS
Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	TO
Plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb	HK
Plochy zeleně sídelní	ZS
Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	WT
Plochy zemědělské	AZ
Plochy lesní	LE
Plochy přírodní	NP
Plochy smíšené nezastavěného území	MN
Plochy zeleně přírodního charakteru	ZP

Způsob využití těchto ploch je uveden v kapitole A6.

A3.c Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití a rozlohy a případně s dalším upřesněním využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z1	BI – plochy bydlení individuálního	2,18	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie; respektovat prostor pro správu vodního toku a vedení lokálního biokoridoru; limitní hladiny hluku*
Z2	BI – plochy bydlení individuálního	2,66	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie; limitní hladiny hluku*
Z4	BI – plochy bydlení individuálního	0,11	respektovat prostor pro správu vodního toku a vedení lokálního biokoridoru
Z5	BI – plochy bydlení individuálního	0,48	respektovat prostor pro správu vodního toku a vedení lokálního biokoridoru
Z6	OV – plochy občanského vybavení veřejného	0,85	stavby v ploše jsou architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami; respektovat vedení lokálního biokoridoru

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z7	OV – plochy občanského vybavení veřejného	0,19	
Z8	WT – plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	0,16	obnova rybníka; OP ropovodu**
Z9	BI – plochy bydlení individuálního	0,26	OP ropovodu**
Z10	BI – plochy bydlení individuálního	0,36	OP ropovodu**

*Limitní hladiny hluku: V zastavitelných plochách musí být splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb (dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud budou nutná protihluková opatření (stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

** Ochranné pásmo ropovodu – lokality podléhají projednání a odsouhlasení vlastníkem a provozovatelem zařízení ropovodu DN 500 a dálkového optického kabelu, neboť leží v jejich ochranném pásmu.

A3.d Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje tuto plochu přestavby:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
P1	OV – plochy občanského vybavení veřejného	0,02	

A3.e Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje systém sídelní zeleně, který je především vázán na veřejná prostranství. Zeleň je součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení a ploch smíšených obytných (zeleň soukromých zahrad).

Územní plán vymezuje tyto návrhové plochy sídelní zeleně:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
K1	ZS – zeleň sídelní	0,09	funkce izolační, doprovodná, ekostabilizační
K2	ZS – zeleň sídelní	0,08	funkce ochranná a izolační
K3	ZS – zeleň sídelní	0,29	funkce ochranná a izolační
K4	ZS – zeleň sídelní	1,68	funkce ochranná a izolační, rekreační a estetická

Charakter těchto ploch (koncepce, kompozice, výběr druhů keřů a stromů apod.) musí odpovídat jejich hlavní funkci a urbanistickému kontextu.

Zeleň je dále nedílnou součástí navrhovaných zastavitelných ploch. U menších bude mít zeleň spíše doprovodnou funkci, pro větší zastavitelné plochy Z1 a Z2 bude zpracována územní studie, která vymezí veřejná prostranství zahrnující i plochy zeleně. Zeleň se také považuje za vhodný doprovod silnic a cest vycházejících ze sídla do krajiny.

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Koncepce dopravy je dána: a) stabilizací stávající dopravní sítě, b) návrhem koridorů pro výstavbu nových silničních staveb, resp. úprav stávajících, c) návrhem úprav některých místních obslužných komunikací.

Silnice | Silniční síť představují silnice I. třídy č. 12, II. třídy č. 108 a silnice III. třídy č. 1131, č. 3303, č. 10815, č. 10814 a č. 10812 a jejich průjezdní úseky zastavěným územím. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS).

Na nadřazené silniční síti se vymezují:

- koridor CNU-KD1 určený pro veřejně prospěšnou stavbu rozšíření silnice I/12
- koridor CNU-KD2 určený pro výstavbu mimoúrovňové křižovatky silnic I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108

Stanovují se tyto *podmínky využití koridorů*: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru, která nebude využita pro samotnou stavbu, regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu a ropovodu.

Ostatní stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována, stabilizována.

Pokud některé úseky nebo místa na silnicích vykazují potřebu úprav (zklidnění, zřízení přechodů, směrových retardérů na vjezdu do zastavěného území, zřízení chodníků, zřízení zastávek hromadné dopravy, přestavby křižovatek apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy, případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

Místní komunikace | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průjezdní úseky silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – silniční, DS), jednak další místní komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství PP). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Územním plánem se vymezují místní komunikace v zastavitelných plochách Z1 a Z2. Jejich přesné umístění určí územní studie nebo následná projektová dokumentace. Místní komunikace budou ve funkční skupině C, příp. D (zatřídění určí projektová dokumentace).

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou dopravně obslouženy následovně:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
Z1	B – plochy bydlení individuálního	přístup ze silnice III/1131 po stávající místní komunikaci vyžadující úpravu a ze silnice III/3303
Z2	B – plochy bydlení individuálního	ze stávající místní komunikace lemující lokalitu na západě
Z4	B – plochy bydlení individuálního	přístup z průtahu silnice III/10815
Z5	B – plochy bydlení individuálního	přes stávající zastavěné pozemky jižně od lokality z průtahu silnice III/10815
Z6	OV – plochy občanského vybavení veřejného	přístup z průtahu silnice III/10815
Z7	OV – plochy občanského vybavení veřejného	z místní komunikace vyžadující úpravu, případně přes sousední plochu SO
Z8	W – plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	z místní komunikace vyžadující úpravu
Z9	B – plochy bydlení individuálního	z místní komunikace
Z10	B – plochy bydlení individuálního	přístup z průtahu silnice III/10814

Plochy související a nezbytné dopravní infrastruktury jsou umístitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V grafické části jsou vyznačeny ty úseky stávajících místních komunikací, které vyžadující některé úpravy (zejm. rozšíření). Jde o místní komunikace související s lokalitami Z1, Z7 a Z8 a při západním okraji sídla.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty a vnitroareálové komunikace. Účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. V územním plánu jsou jako plochy veřejných prostranství pro umístění účelových cest graficky vyjádřeny účelové komunikace zanesené tak v katastru nemovitostí, ostatní jsou v souladu s regulativy součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch zemědělských) a podle potřeby je možné nové komunikace v rámci těchto ploch i navrhovat. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklisty.

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jejichž účelu je parkování a odstavování určeno. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, ale také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (např. v rámci ploch smíšených obytných, občanské vybavenosti apod.).

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy a územní plán ji nemění.

Pěší a cyklistická doprava | Pěší doprava probíhá po místních komunikacích, chodnicích a po průtazích silnic. V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). Koncepčně se navrhuje mimoúrovňový přechod pro pěší na silnici I/12 (podchod). Pro pěší se navrhuje zřídit okruh, pěší propojení kolem lokality V šancích.

Pro cyklistickou dopravu a cykloturistiku jsou využitelné zejména silnice a místní, případně účelové komunikace. Územím obce prochází jedna značená cyklotrasa (po silnici č. 10814 a č. 10812).

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává stávající koncepci zásobování vodou, tj. individuální zásobování ze studní.

Kanalizace | Územní plán zachovává stávající koncepci odvedení a čištění odpadních vod, tj. gravitační splašková kanalizace místy s čerpáním zaústěná do obecní mechanicko-biologické čistírny odpadních vod. Na kanalizační síť jsou napojitelné všechny zastavitelné plochy.

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody odváděny částečně dešťovou kanalizací a částečně systémem příkopů, struh a propustků do Jalového potoka.

Elektrická energie | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí z pěti distribučních trafostanic.

Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené, trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu ve většině ploch s rozdílným způsobem využití, včetně úprav tras vedení (přeložky, kabelizace apod.).

Plynovody a produktovody | Obec Přistoupim je plynofikována středotlakým plynovodem z regulační stanice v západní části sídla. Do ní přichází VTL plynovod od severu. Rozvody plynu lze podle potřeby a ekonomické výhodnosti rozšířit do zastavitelných ploch.

Dále přes území obce v její jižní části procházejí tři trasy VVTL plynovodu.

Připravuje se rozsáhlá změna koncepce sítě (např. změna VTL na STL plynovod apod.). To však nemá územní průmět (leđa v ochranných pásmech) a není třeba v ÚP řešit.

Přes území Přistoupimi dále vede produktovod společnosti ČEPRO a ropovod Družba.

Územní plán vymezuje koridor CNZ-P03 pro umístění stavby VTL plynovodu Štolmíř-Svatbín, a to v šíři 600 m. Současně jde o veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán vymezuje koridor CNZ-R01 pro umístění stavby ropovodu (zkapacitnění ropovodu Družba), a to v šíři 300 m. Jde o veřejně prospěšnou stavbu.

Stanovují se tyto *podmínky využití koridorů*: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu a ropovodu.

Veřejné osvětlení | V obci je zavedeno veřejné osvětlení. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch. Jeho umístění nemá územní dopad.

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna. Napojitelné jsou i zastavitelné plochy. V zastavěných územích je také rozveden obecní rozhlas. Územím prochází další spojové kabely a radioreléové trasy (uvedeny ve výkresové části), včetně vysílače Českých radiokomunikací.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

Nakládání s odpady | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce. Plocha technické infrastruktury v severní části sídla je určena nejen pro čistírnu odpadních vod, ale i pro situování kompostárny a sběrného dvora.

A4.c Občanské vybavení

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení veřejného (OV) / zahrnuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, základní škola, kostel, dětské hřiště) a dvě návrhové plochy,
- plochy občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochy sportu (areál sokolovny),
- plochy občanského vybavení – hřbitov (OH) / vymezuje plochy stávajícího funkčního hřbitova a židovského hřbitova.

Územní plán vymezuje dvě zastavitelné plochy občanského vybavení a jednu plochu přestavbovou:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	upřesnění využití ploch
Z6	OV – plochy občanského vybavení veřejného	plocha pro multifunkční využití (nové sídlo obecního úřadu, mateřská škola, sportovní zařízení apod.)
Z7	OV – plochy občanského vybavení veřejného	plocha pro umístění mateřské školy
P1	OV – plochy občanského vybavení veřejného	plocha pro umístění mateřské školy

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umísťování občanského vybavení (kap. A6) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a plochách smíšených obytných. Také se navrhuje umístit rekreační a sportovní zařízení v ploše sídlení zeleně K4. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umísťovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením.

A4.d Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsí, uliční síť a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území a jsou vymezeny jako plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP. Plocha zeleně v jádru obce je vymezena jako plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně PZ.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán nevymezuje explicitě žádnou plochu veřejného prostranství, implicitně se navrhuje veřejná prostranství v zastavitelných plochách Z1 a Z2.

Územní plán v plochách Z1 a Z2 vymezuje veřejné prostranství o takové výměře (do výměry se nezapočítávají pozemní komunikace), aby byl splněn požadavek § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní vymezení veřejných prostranství provede územní studie. Význam veřejných prostranství naplňují také některé plochy sídelní zeleně.

A5. 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 POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Krajina Přistoupimi je charakterizovatelná jako intenzivně zemědělsky využívaná (zejména orná půda a sady) s velice nízkým podílem lesů.

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje zvýšení podílu nelesní zeleně a diverzitu krajiny a míru ekologické stability podporuje návrhem územního systému ekologické stability.

Nezastavěné území je rozčleněno do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské AZ – plochy zemědělského půdního fondu, zejména orné půdy a sadů,
- plochy lesní LE – pozemky pro plnění funkcí lesa,
- plochy přírodní NP – plochy pro vymezení biocenter,
- plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy WT,
- plochy smíšené nezastavěného území MN – plochy polyfunkční: zemědělské, vodohospodářské a přírodní, pozitivně posilující biodiverzitu. U ploch označených indexy „p“ a „w“ jsou akcentovány přírodní priority a vodohospodářské zájmy.

Koncepčně je podporována diverzita krajiny, zvyšování podílu trvalých travních porostů, zřizování doprovodné zeleně podél vodních toků a cest.

Plochami změn v krajině jsou především plochy pro vymezení prvků ÚSES a dále také plochy vymezené jako sídelní zeleň (navazující na zastavěné území).

A5.b Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje ve správním území obce Přistoupim plochy a koridory potřebné pro vytváření prvků územního systému ekologické stability (ÚSES, dále i plochy ÚSES), které vyplývají z oborových podkladů.

Plochy a koridory ÚSES představují vymezené části území, které mají prostorové a přírodní předpoklady pro vytváření prvků územního systému ekologické stability. Ve svém souhrnu splňují požadavky na systémový charakter ÚSES (návaznost systémů na správních hranicích obce Přistoupim).

Při zapracování územního systému ekologické stability do ÚP Přistoupim bylo možné zohlednit (s ohledem na daný rozsah řešeného území) především následující principy Metodiky pro vymezení ÚSES:

- Princip přiměřených prostorových nároků – rozsah jednotlivých ploch a koridorů ÚSES, které jsou vymezeny v ÚP Přistoupim, umožní vytvářet příslušné prvky ÚSES v odpovídajících prostorových parametrech. Správní území obce Přistoupim má navrženu dostatečnou hustotu místní úrovně sítě ÚSES.
- Princip zohlednění aktuálního stavu krajiny – plochy a koridory ÚSES byly, při uplatnění dalších metodických principů, vymezeny, pokud možno, na ekologicky hodnotnějších či úspěšně co nejvyspělejších ekosystémech (zejména les, trvalé travní porosty, přestárlé sady apod.)
- Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině – zapracování ÚSES do návrhu ÚP umožnilo koordinovat vymezení ÚSES, respektive jednotlivých skladebných částí ÚSES, s jinými limity a zájmy na využití území obce Přistoupim (například zastavěné území, dříve vymezené plochy navržené k zástavbě, vymezení zastavitelných ploch apod.).
- Princip přiměřené konzervativnosti – promítnutí tohoto principu do vymezení ploch ÚSES zohlednilo jak přírodní hledisko rozhodujících přírodních podmínek, tak společenské hledisko potřeby dlouhodobé stabilizace dříve vymezeného ÚSES.

Vymezené plochy a koridory ÚSES svými prostorovými parametry a převažujícími přírodními podmínkami umožní vytvářet jednotlivé prvky ÚSES v žádoucím prostředí a v potřebných parametrech. Zohledněním principu přiměřených prostorových nároků plochy ÚSES nadměrně neomezují jiné využití území.

Územní plán zabezpečuje územní předpoklady pro vytváření jednotlivých prvků ÚSES. Projekt pro vytvoření prvků ÚSES, včetně jejich přesné lokalizace, se provádí v podrobnějších dokumentacích (například při realizaci komplexních pozemkových úprav či v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí o změně využití území).

Plochy ÚSES jsou v územním plánu vyjádřeny jako plochy přírodní a koridory ÚSES jako překryvná vrstva.

Územní plán pro plochy a koridory ÚSES stanovuje následující podmínky:

- Zakázány jsou změny v území [stavební zákon § 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly stanovené využití plochy a koridoru ÚSES podstatně ztížit nebo znemožnit.

- Zakázáno je umísťování staveb a zařízení na plochy a koridory ÚSES.
- Podmíněně přípustné využití se týká infrastruktury při křížení s koridory ÚSES. Podmínku představuje splnění požadavků na technické řešení průchodnosti (dle možnosti kolmé křížení a další technické podmínky vyplývající z potřeby omezit negativní dopady relevantního křížení na funkce biokoridoru v daném prostoru a zajistit nezbytná kompenzační opatření).
- Zákaz umísťovat na plochy a koridory ÚSES stavby, zařízení a opatření, která budou vycházet ze stavebního zákona § 18 odstavec (5). Zákaz se opírá o skutečnost, že vytváření ÚSES představuje veřejný zájem, jež vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., § 4 (1).

V územním průmětu koridorů ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými územním plánem pro koridory ÚSES.

Stávající způsob využití vymezených ploch a koridorů ÚSES není dotčen.

Prostorové parametry ploch a koridorů ÚSES lze při změnách územního plánu redukovat (snížit) jen na základě dokladu o tom, že relevantní prvek ÚSES byl již ve správním území Přistoupimi vytvořen (například při realizaci komplexních pozemkových úprav; na základě dokumentace k územnímu řízení apod.). Plochy a koridory ÚSES lze redukovat až na úroveň prostorových parametrů, které pro daný prvek ÚSES vyplývají z aktuálních metodických podkladů.

Ve správním území obce Přistoupim je zastoupena jen lokální úroveň ÚSES. Vymezeny jsou plochy a koridory ÚSES pro následující prvky územního systému ekologické stability:

Lokální biocentra (LBC)

- **LBC 6** „V šancích“
- **LBC 7** „Za Urbankou“
- **LBC 8** „Pod oborou Přehvozdí“

Lokální biokoridory (LBK)

- **LBK 9** (propojení LBC 8 a LBC 7)
- **LBK 10** (propojení LBC 7 a LBC 6; z LBC 6 směřuje na sever, kde navazuje na biokoridor vymezený v ÚP Český Brod; z LBC 7 směřuje východním směrem, kde navazuje na lokální biokoridor vymezený v ÚP Krupá)
- **LBK 11** (vychází z LBC 6 jihovýchodním směrem na území obce Kšely v souladu s oborovým podkladem; Kšely mají ÚPD z roku 1997, ve které se řeší jen zastavěné území a zastavitelné plochy.)

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Cesty jsou vymezeny jako veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Cesty zároveň mohou sloužit jako pěší trasy a cyklotrasy v krajině.

Prostupnost krajiny pro zvěř územní plán nezhoršuje, nedochází k propojování urbánních celků, naopak návrh systému ekologické stability prostupnost krajiny pro zvěř zlepšuje.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Řešeným územím neprotéká žádný tok, který by měl vyhlášeno záplavové území. Na Jalovém potoce jsou vymezeny rozsáhlé vodní plochy zajišťující i ochranu území před povodněmi, další zařízení je možné zřizovat.

Koncepčně je územním plánem podporována diverzita krajiny, zvyšování podílu trvalých travních porostů, zřizování doprovodné zeleně podél vodních toků a cest. To vše územní plán stanovením podmínek pro využití ploch umožňuje. Jako protierozní opatření budou fungovat i plochy smíšené nezastavěného území a také prvky ÚSES. V nezastavěném území je přípustné zřizovat i jiná protierozní opatření.

A5.e Rekreace

Krajina v okolí Přistoupimi je téměř výhradně krajinou zemědělskou – produkční. Formou rekreace vázanou na krajinu je především turistika a cykloturistika, která je možná po síti silnic a dalších pozemních (účelových) komunikací. Územní plán navrhuje pěší okruh kolem lokality V šancích.

A5.f Dobývání nerostů

Dobývání nerostů na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje a v nezastavěném území se vylučuje.

A6. 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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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)

Územní plán vymezuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně podmínky jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území *vylučuje* těžbu nerostů. V plochách zemědělských a smíšených nezastavěného území se prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání vylučují některé stavby pro zemědělství.

Plochy bydlení individuálního / BI

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky rodinných domů. Pozemky bytových domů.
- **Přípustné využití**
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (služby a živnostenské aktivity, chov zvířectva apod.).
- **Podmíněně přípustné využití**
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za splnění podmínek podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Využití ploch Z1 a Z2 je podmíněno splněním limitních hladin hluku (viz kapitola A3.c).
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím. V zastavitelných plochách je nepřipustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Zastavitelné plochy:

Výšková regulace zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví u rodinných domů, max. 3 nadzemní podlaží u bytových domů, stavby občanského vybavení a jiných funkcí ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

V zastavitelné ploše Z1 max. 1 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví.

Charakter a struktura zástavby: Nová zástavba by měla navazovat na charakter a strukturu stávající venkovské zástavby (převažující obdélný půdorys, sklonitá střecha, nejčastěji sedlová nebo polovalbová). Nepřípustná je řadová zástavba.

Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků: pro individuální rodinné domy min. 800 m² a max. 3 000 m², leda by šlo o pozemek jinak neřešitelný.

Intenzita využití stavebních pozemků: zastavěná plocha pozemku rodinných domů je max. 35 %.

Další podmínky: Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily.

Plochy smíšené obytné venkovské / SV

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení.
- **Přípustné využití**
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, například nerušící výroba a služby (např. služby výrobní a opravárenské, jako kovovýroba, autoopravny, pneuservis, řemeslná výroba apod.), zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Plochy občanského vybavení veřejného / OV

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva církevní stavby apod.
- **Přípustné využití**
Pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního a jiného (např. obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum), související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele).
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Plochy občanského vybavení – sport / OS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, například otevřená i krytá sportoviště.
- **Přípustné využití**
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování, ubytování, prodej, klubovou činnost, multifunkčních objektů. Zeleň areálová, doprovodná. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (služební byt, bydlení majitele). Využití sportovních ploch i pro jiné, časově omezené, například kulturní účely (koncert, divadlo atp.).
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch / PP

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně / PZ

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.

- Přípustné využití
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých přiměřené typu plochy a jejímu umístění v sídle. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím a zejména u ploch PZ co by nepřiměřeně zmenšovalo plochu zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání

Pojetí veřejných prostranství, včetně v něm umístěných budov, musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční / DS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I. a III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření) a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.
- Přípustné využití
Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy technické infrastruktury / TW, TE, TS, TO

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodní hospodářství (TW), pro energetiku (TE), pro spoje, elektronické komunikace (TS), pro nakládání s odpady (TO).
- Přípustné využití
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb / HK

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, pro zemědělské služby. Pozemky staveb a zařízení lehké průmyslové výroby, skladování a služeb, pozemky staveb a zařízení malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje hranice areálu.
- Přípustné využití
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití. Přírodní prvky (voda, zeleň). Výroba energie z obnovitelných zdrojů jako doplňková funkce k hlavnímu využití.
- Podmíněně přípustné
Služební byty, bydlení majitele a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití, že budou sloužit hlavnímu využití a že s ním budou slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- Nepřípustné využití
Velké větrné elektrárny, velkoplošné fotovoltaické elektrárny, provozovny těžkého průmyslu (hutnictví, chemický průmysl) a vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí a krajinného rázu, např. nepřevýšit stávající zástavbu plochy výroby a skladování.

Plochy zeleně sídelní / ZS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Plochy zeleně zejména s funkcí ochrannou a izolační.
- Přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy. V ploše K4 také funkce rekreační a estetická, vybavení podle potřeby pěšinami, mobiliářem, dětskými a sportovními hřišti apod.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy / WT

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Přípustné využití**
Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zemědělské / AZ

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.
- **Přípustné využití**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky apod., sezónní stavby.

Plochy lesní / LE

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.

- Přípustné využití
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy přírodní / NP

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky různých kultur (včetně vodních ploch), jež jsou v souladu s ochranou přírody a krajiny a zajišťují pro ni náležité podmínky.
- Přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, s existencí přírodně hodnotných biotopů, např. zástavba, použití intenzivních technologií, výsadby nepůvodních druhů dřevin.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy smíšené nezastavěného území / MN

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:
Pozemky určené k plnění více funkcí:
 - zemědělská – malovýrobní formy hospodaření na zemědělských pozemcích (drobné sady, hospodářské zahrady, rodinná zahradnictví, „záhumenky“ apod.), stávající zemědělské hospodaření bez zvyšování jeho intenzity;
 - lesnická – produkce dřeva za podmínky, že nebudou významněji sníženy mimoprodukční funkce daného lesního porostu;
 - vodohospodářská (funkce zvýrazněna indexem w) – zajistit a ochránit vodní režim údolní nivy Jalového potoka, přírodě blízká revitalizace vodních ploch a vodotečí, ochrana a využívání vodních zdrojů lokálního významu, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika „bleskových“ povodní;

- přírodní a ekostabilizační (funkce zvýrazněna indexem p) – ochrana a vytváření skladebných částí ÚSES zejména na místní úrovni, výsadba porostů s přírodě blízkou druhovou skladbou, rozšiřování ploch zeleně přírodního charakteru, které zvýší ekologickou stabilitu území;
 - ochranná – zajistit a ochránit odpovídající obytný standard v sídle;
 - hygienická – nezhoršit hygienické charakteristiky, např. hluk, zápach, prašnost, světelné poměry, znečištění povrchových a podzemních vod, chemickou zátěž apod.
- Přípustné využití:
Liniové stavby veřejné infrastruktury.
 - Nepřípustné využití:
Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy, např. umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělskou velkovýrobu, provádět blokaci zemědělských pozemků pro velkovýrobní obhospodařování, odvodňování zemědělských pozemků, umísťovat rekreační a relaxační mobiliář pro účely rekreace a cestovního ruchu, obytné zahrady s relaxační či rekreační funkcí.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zeleně přírodního charakteru / ZP

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).
- Přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (biokoridory) mohou být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch technické infrastruktury TI a ploch výroby a skladování VS), a to zejména v nezastavěném území ploch zemědělských, vodních a vodohospodářských, ploch lesních a ploch zeleně krajinné. Při průchodu zastavěným územím pak i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

V místech, kde v nich jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísto-

vány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

- VT1 | VPS ropovodu Družba, pro kterou se vymezuje koridor CNZ-R01
- VT2 | VPS VTL plynovodu Štolmír – Svatbín, pro kterou se vymezuje koridor CNZ-P03
- VD1 | VPS dopravní infrastruktury (rozšíření silnice I/12) umístěná v koridoru CNU-KD1
- VD2 | VPS dopravní infrastruktury (mimoúrovňová křižovatka silnice I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108) umístěná v koridoru CNU-KD2

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A4.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

A8. 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán vymezuje:

- **PO1** | plocha pro VPS veřejné infrastruktury (občanské vybavení) vymezená v k. ú. Přistoupim na pozemcích č. parc. 82/3 a st. parc. 82, předkupní právo ve prospěch obce Přistoupim
- **PO2** | plocha pro VPS veřejné infrastruktury (občanské vybavení) vymezená v k. ú. Přistoupim na pozemku č. parc. 25/1 (vyznačená část), předkupní právo ve prospěch obce Přistoupim

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nestanovují.

A10. 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 vymezuje tyto plochy, pro něž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- plocha US1 (zahrnuje plochy Z1, K1 a K2)
- plocha US2 (zahrnuje plochy Z2 a K3)

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území A1.

Studie musí splnit následující podmínky: navrhnout členění ploch na plochy veřejných prostranství (včetně všech potřebných ploch pro dopravní obsluhu) a plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně s dělením na jednotlivé stavební pozemky, nebo s určením principu tohoto dělení) a prověřit obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou. V nezbytné míře budou studie zahrnovat i pozemky sousedící s vymezenou plochou (kontext, návaznost na okolí). Studie upřesní podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v plochách nachází. Studie vymeze v plochách Z1 a Z2 potřebné plochy veřejných prostranství (podle § 7 odstavce 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.

A11. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby v ploše č. Z6 (plochy občanského vybavení).

Textová část návrhu má 25 stran.

Grafická část obsahuje:

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury (1 : 5 000)
- **A4** | výkres veřejně prospěšných staveb (1 : 5 000)