



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚJOVICE	Zpracovatel:	ING. ARCH. VÁCLAV MASOPUST
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Únějovice		IČ: 86914235 Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn
Datum nabytí účinnosti			

.....
Ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a územního plánování
MěÚ Domažlice

.....
Ing. arch. Václav Masopust
autorizovaný architekt ČKA 4335

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚJOVICE



K.Ú.: **ÚNĚJOVICE**

FÁZE: **ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

TEXTOVÁ ČÁST

06 / 2023

Obec Únějovice

ZASTUPITELSTVO OBCE ÚNĚJOVICE,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

ZMĚNU Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE

formou opatření obecné povahy

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE

Zadavatel:	Obec Únějovice Obecní úřad Únějovice 345 43 Koloveč, Únějovice 30 IČ: 00 57 24 62 Zastoupena: Aloisem Kroou, stostarostou obce Tel.: 379 494 267 info@unejovice.cz
Pořizovatel:	Městský úřad Domažlice Odbor výstavby a územního plánování 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1 zastoupený Ing. Ivanou Sladkou Tel.: +420 379 719 184 Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Plzeňského kraje Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	Ing. arch. Václav Masopust 346 01 Horšovský Týn, Tolstého 115 IČ: 86 91 42 35 autorizovaný architekt ČKA 4335 tel.: +420 723 957 714 masopust@ateliervas.cz
Datum:	Červen 2023

Územní plán Únějovice se mění takto:**I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. V kapitole a) Vymezení zastavěného území se nahrazuje datum 18.9.2012 datumem 1.1.2023.
2. V názvu kapitoly b) se na začátek doplňuje slovo „Základní“
3. Název kapitoly c) se upravuje takto: „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“
4. V kapitole c) se nahrazují stávající tabulky ploch novými tabulkami takto:

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (RXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1	U Trojice	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	13800 8900
Z1.R01-TI	Únějovice - severovýchod	plochy technické infrastruktury (TI)	260
Z1.R02-BI	Únějovice - sever	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3 800
Celkem:			13800 10610

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z2	Pod Holým vrchem	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2400 2200
Z3	Zahrádková osada	plochy rekreace-zahrádkové osady (RZ)	2000 2870
Z4	Na dílech	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3000 4340
Z5	K borku	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 500
Z6	U Únějovického rybníka	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	1 900
Z7	Pod Tereziným vrchem	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	1 900
Z8	U Merklínky	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	21900 19980
Z9	Trvalý travnatý porost	plochy zemědělské-trvale travní porost (NP)	1 500
Z1.P01-BI	Únějovice - jih	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 570
Z1.P02-BI	Únějovice - sever	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3 100
Z1.P03-PV	Únějovice - sever	plochy veřejných prostranství (PV)	630
Z1.P04-PV	Únějovice - východ	plochy veřejných prostranství (PV)	1 550
Z1.P05-TI	Únějovice - východ	plochy technické infrastruktury (TI)	680
Z1.P06-PV	Únějovice - východ	plochy veřejných prostranství (PV)	1 200
Z1.P07-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	300
Z1.P08-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	300
Z1.P09-PV	Únějovice - jih	plochy veřejných prostranství (PV)	130

Z1.P10-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 000
Celkem:			37100 49650

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v krajině (NXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1.N01-NP	Z. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	16 100
Z1.N02-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	27 460
Z1.N03-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	5 670
Z1.N04-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	8 640
Z1.N05-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	13 800
Z1.N06-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	19 400
Celkem:			91 070

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

- Název kapitoly d) se upravuje takto: „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“
- V kapitole d) se v odstavci Technická infrastruktura-vodovod ruší slova „Chocomyšl 2 x 10m³“ a nahrazují se slovy „umístěného na severním okraji sídla“, dále se ruší slova „s tím souvisí i navržení rozvodné vodovodní sítě, která se předpokládá z plastových trub DN 72 délky 1,3km a DN 90 délky 0,95km, přípojek bude 20ks v celkové délce 0,12km, realizace se předpokládá po roce 2015 a nahrazují se slovy „odkud bude rozveden nový veřejný vodovod“
- V kapitole d) se v odstavci Technická infrastruktura-kanalizace doplňuje text: „v souladu s platnou legislativou (dle § 3 dost. 5 zákona č. 254/2001 Sb. V platném znění).“
- V kapitole d) se v odstavci Technická infrastruktura-kanalizace doplňuje text: „Změna č.1 ÚP navrhuje vybudování oddílné kanalizace zakončené na centrální ČOV, která bude umístěna na jihovýchodním okraji sídla (Z1.P05-TI). Případné propojení kanalizačního systému se systémem sousední obce Chocomyšl není v rozporu s navrženou koncepcí. Využití domovní ČOV je možné pouze tam, kde není technicky možné napojení na kanalizaci zakončenou centrální ČOV. Odpadní vody z domovní ČOV mohou být vypouštěny do vod povrchových nebo podzemních. Pouze v případě technické neproveditelnosti napojení na kanalizaci nebo domovní ČOV lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.“

Dále se ruší text: „U nových staveb bude odkanalizování řešeno přes domovní ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci. V případě, že není technicky možné se napojit do veřejné kanalizace či povrchové vodoteče, bude odkanalizování řešeno pomocí jímky na vyvážení.“

Dále se doplňuje text: „v souladu s platnou legislativou (dle § 3 dost. 5 zákona č. 254/2001 Sb. V platném znění).“

Dále se ruší text: „S ohledem na velikost obce Únějovice není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Navrhujeme řešit problematiku likvidace odpadních vod kombinací výstavby domovních ČOV a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulačních jímek pro zachycování odpadních vod. V budoucnu je uvažován záměr s možností odkanalizování celé obce na centrální ČOV v obci Chocomyšl.“

- V kapitole d) se v odstavci Technická infrastruktura-Nakládání s odpady nahrazuje text: „zavedeným systémem nakládání s odpady, tedy svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.“

textem: „v souladu s platnou legislativou (v souladu s § 59 zákona o odpadech). Shromažďování odpadů probíhá na určených místech (prostor před OÚ Únějovice) a do určených nábor s odvozem oprávněnou firmou na určenou lokalitu mimo řešené území. Do budoucna bude v prostoru před OÚ Únějovice zajištěna nádoba na jedlé oleje a bude zajištěno místo pro BRO (biologicky rozložitelného odpadu ze zahrad, potravinového a kuchyňského odpadu z domácností).“

10. V kapitole d) se v odstavci Technická infrastruktura-Veřejná prostranství nahrazuje text: „Nenavrhují se nová veřejná prostranství.“ Textem: „Změna ÚP č.1 vymezuje veřejná prostranství Z1.P03-PV, Z1.P04-PV, Z1.P06-PV, Z1.P09-PV.“
11. Název kapitoly e) se upravuje takto: „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“
12. V kapitole e) se v odstavci Koncepce uspořádání krajiny doplňuje odrážka:
 - Brát ohled na vybudovaná opatření v krajině (např. odvodňovací zařízení) a zvážit jejich nezbytnost, případnou revitalizaci.
13. V kapitole e) se upravuje název druhého odstavce takto: „V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:“ Dále se v tomto odstavci mění vymezené prvky ÚSES takto:

DO038 – DO040	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO037 – DO040	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO037 – DO038	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO040	LBC	NEFUNKČNÍ	
DO040 – DO045	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO045	LBC	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO045 – DO039	LBK	NEFUNKČNÍ	
DO043 – DO044	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO043	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO041 – DO043	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO042 – 219/08	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO040 – 194	LBK	NEFUNKČNÍ	

14. V kapitole e) se ruší poslední odstavec:

Podmíněně přípustné využití LBK

V rámci řešení ÚSES dané lokality byl navržen LBK mezofilní LBK DO040 – DO045. V rozsahu zmíněného LBK byl navržen přechod koridoru pro dopravní stavbu v nejkratším kolmém směru mezi pozemky p.č. 1246 a p.č. 1159, kde má LBK reálnou šířku 15-20m. Při umísťování staveb (sjezd, účelová komunikace, obnova náhonu apod) bude v řešené části LBK umístěn v místě komunikace přes stávající náhon konstrukčně jednoduchý mostek.

15. V kapitole e) se na konec kapitoly doplňuje text:

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- drobné stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině, které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;

- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;

skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

V navrženém interakčním prvku situovaném severně od sídla je možné umístit vodojem a související stavby.

16. Název kapitoly f) se upravuje takto: Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
17. V kapitole f) se v základním výčtu ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje plocha technické infrastruktury
18. V kapitole f) se v ploše bydlení individuální v rodinných domech (BI) doplňuje odstavce:

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,35** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- v plochách bydlení musí být respektován charakter venkovské zástavby* s výjimkou rekonstrukce stávajících staveb, které tento charakter nemají
- minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na **900 m²**

A dále se v odstavci Obecné podmínky pro nové nemovitosti (stavby) v navržených zastavitelných plochách ruší odrážky:

- U nových staveb bude odkanalizování řešeno přes domovní ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci. V případě, že není technicky možné se napojit do veřejné kanalizace či povrchové vodoteče, bude odkanalizování řešeno pomocí jímky na vyvážení.
- Odpadní vody kanalizace jsou do vodního toku vypouštěny v souladu s platnou legislativou. Odpadní vody od 46 % obyvatel jsou dnes zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky, zbylý procentuální podíl využívá napojení na veřejnou kanalizaci.
- Nově navržené plochy budou odkanalizovány přes ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci

19. V kapitole f) se doplňuje plocha technické infrastruktury:

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

Hlavní využití plochy

- Technická infrastruktura

Přípustné využití plochy

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití plochy

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

20. V kapitole f) se u plochy lesní upravuje v přípustném využití čtvrtá odrážka takto: "dopravní a technická infrastruktura lokálního významu"

21. V kapitole f) se ruší text:

ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

Ve výkresové části dokumentace jsou stanoveny funkční plochy. Je stanoveno celkem sedm nových ploch zástavby pro bydlení individuální v bytových domech, jedna plocha pro rekreaci a jedna plocha pro trvalý travní porost.

Regulační prvky navrhované zástavby:

Plošná velikost stavebních pozemků

Objekty rodinných domů a rodinných domů s živnostenskými provozy:

stavební pozemky	od 1000m ²	
využití pozemku k zástavbě	≤ 25%	
pozemky nad 1000m ²	stavba do 25%	

Plošná velikost zástavby_hlavní objekty

objekty rodinných domů	zastavěná plocha	do 250 m ²
objekty rodinných domů s živnostenským provozem	celková zastavěná plocha	do 250 m ²
sportovní zařízení – nekrytá sportoviště, zázemí sportoviště		do 150 m ²

Plošná velikost zástavby_doplňkové stavby (garáže, kůlny, přístřešky atd)

Objekty doplňkových staveb	zastavěná plocha	do 100m ²
----------------------------	------------------	----------------------

zástavba pozemků pro zemědělskou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 30% v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně)

Zemědělská výroba je termín popisující produkci (vlastní činnost, věda o ní, řemeslo i umění) potravin a krmiv a nebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných zvířat (hospodářských zvířat). Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Objemová regulace zástavby

Objekty bydlení i objekty s živnostenským provozem musí respektovat vesnický charakter obce a to především přiměřeným hmotovým řešením vycházejícím z charakteru okolní zástavby. To znamená, že musí být dodržena přirozená výšková hladina obce a objekty větších objemů musí být členěny na menší hmoty odpovídající měřítku obce.

Obci odpovídající výška RD je přízemí a podkroví u staveb se sedlovou střechou a v obhájitelných případech u staveb umísťovaných především mimo centrum obce jsou to dvě nadzemní podlaží s plochou nebo nízko sklonitou střechou.

Objekty s živnostenským provozem by měli být svým charakterem nižší – tedy přízemní.

Objekty určené pro lehkou výrobu je možné umísťovat pouze mimo centrální oblast obce, a proto jejich objem i výška může respektovat případný požadovaný provoz většími rozměry. Přesto musí zachovávat charakter dálkových pohledů a siluet na obec.

Výška zástavby

Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly. Tedy nově navržené stavby mohou výškově přesahovat stávající zástavbu nejvíce o 1 podlaží a podkroví, přičemž definice podlaží říká, že se jedná o úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí nebo v přízemí anebo u poschodového domu nad přízemím.

Vedle toho pojem podkroví určuje přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

Parkování

- parkovací plochy navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku)
- samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým rodinným domům nejsou povoleny garážové areály, samostatně stojící garáže pro více než 2 vozidla nebo potřeby bytových domů

22. V kapitole g) se v prvním odstavci ruší text: „Podle zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) nenavrhuje územní plán Únějovice v řešeném území veřejně prospěšné stavby. V rámci územního plánu Únějovice nejsou nově navrženy žádné veřejně prospěšné stavby.“

a nahrazuje se textem:

ÚP vymezuje tyto plochy technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby:

VPS01 – Veřejně prospěšná stavba – vodojem

VPS02 – Veřejně prospěšná stavba – čistírna odpadních vod

23. V kapitole g) se v druhém odstavci u VPO04 ruší text: „významného krajinného prvku.“ a nahrazuje se textem „lokálního biocentra“

Dále se ruší VPO05, VPO10, VPO11, VPO12, VPO18, a VPO19

A doplňují se VPO20 a VPO21

24. Do textové části se doplňuje kapitola j) Vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

a obsah této kapitoly:

Změna č.1 ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (VXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1.V01-BI	Únějovice - západ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	4 920
Celkem:			4 920

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je obecně přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

25. Do textové části se doplňuje kapitola k) Vymezení plocha 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

a obsah této kapitoly:

ÚP nevymezuje plochy pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování.

26. Do textové části se doplňuje kapitola l) Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

a obsah této kapitoly:

ÚP nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

27. Kapitola k) (Etapizace) se mění na kapitolu m) a její text:

„Na základě požadavků pořizovatele byla stanovena etapizace území. Pro etapizaci – stanovení pořadí zástavby, byly navrženy dvě etapy. První etapa obsahuje všechna navržená zastavitelná území katastrálního území obce Únějovice kromě zastavitelného území Z4 a západní části zastavitelného území Z1 (přesná definice a poloha vyznačena ve výkrese č. 1.). Druhá etapa výstavby zahrnuje právě zmíněné zastavitelné území Z4 a západní část zastavitelného území Z1.

Z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a časové následnosti byla stanovena etapizace výstavby v návrhových lokalitách určující podmínky pro správné rozhodování a rozhodování o rozvoji obce.

Druhá etapa výstavby bude využita za následujících podmínek:

- západní část zastavitelného území Z1 bude využita tehdy, pokud část tohoto zastavitelného území patřící do první etapy výstavby bude využita ze 75%

zastavitelné území Z4 bude využito tehdy, kdy zastavitelné území Z5 patřící do první etapy výstavby bude využito z 50%.“

se nahrazuje textem: „Není stanoveno“

28. Do textové části se doplňuje kapitola n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

a obsah této kapitoly:

ÚP nevymezuje žádnou stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

29. Označení kapitoly j) se mění na o)

30. Na konec výrokové části se doplňuje kapitola p) Vymezení pojmů

Pro účely ÚP Únějovice jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- c) KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.

- d) KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně sousedícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- e) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- f) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 80-85 m²
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tvz. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, strážích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu, zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem, minimálně jednom nadzemním obytným podlažím a podkrovím. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění

Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová část Změny č.1 ÚP Únějovice (výroková část 11 stran)
01, 02, 03	Grafická část Změny č.1 ÚP Únějovice (výroková část, 3 výkresy)
T2	Textová část odůvodnění Změny č.1 ÚP Únějovice (16 stran)
04, 05	Grafická část odůvodnění Změny č.1 ÚP Únějovice (2 výkresy)
P1	Textová část Souhrnný text s vyznačením změn (34 stran)

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚJOVICE



K.Ú.: ÚNĚJOVICE

FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ODŮVODNĚNÍ

06 / 2023

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Václav Masopust, Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn, (autorizovaný architekt ČKA 4335)

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B.	SOULADS PŮR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE	3
	B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR DNE 20. 7. 2009, USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 929 VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 276 DNE 15. 4. 2015, AKTUALIZACE Č. 2, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 629 DNE 2. 9. 2019 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 10. 2019), AKTUALIZACE Č. 3, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 630 DNE 2. 9. 2019 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 10. 2019), AKTUALIZACE Č. 4 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 9. 2021) A AKTUALIZACE Č. 5 (S ÚČINNOSTÍ OD 11. 09. 2020).	3
	B2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2. 9. 2008 Č. USNESENÍM 834/08 (ZÚR PK), VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 VYDANÉ USNESENÍM Č. 437/14 DNE 10. 3. 2014 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, AKTUALIZACE Č. 2 VYDANÉ USNESENÍM Č. 815/18 DNE 10. 9. 2018 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, S NABYTÍM ÚČINNOSTI DNE 29. 9. 2018 A AKTUALIZACE Č. 4 VYDANÉ USNESENÍM Č. 920/18 DNE 17.12. 2018 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, S NABYTÍM ÚČINNOSTI DNE 24.1. 2019.	4
C.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	6
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	7
F.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	7
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ (STANOVISKO SEA)	8
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	8
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	8
	I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
	I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	8
	I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	8
	I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	8
	I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
	I4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN	9
	I5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	10
	I6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
	I6.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	10
	I6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	10
	I6.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	11
	I6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	11
	I7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
	I7.1. ÚSES	11
	I7.2. PROSTUPNOST KRAJINY	11
	I7.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	11
	I7.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY	11

I7.5.ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY	11
I7.6.DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	11
I8. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	12
J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	12
L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	12
M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	13
N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	13
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	13
P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	13
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	13
R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK	14
S. POUČENÍ	15
T. ÚČINNOST	15

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMÍHO PLÁNU

Pořizovatel na základě zprávy o uplatňování územního plánu Únějovice (ÚP) pořídil změnu č. 1 ÚP Únějovice.

Při zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Únějovice v letech 2015-2020 vyvstal požadavek na pořízení změny č. 1 ÚP Únějovice ze strany obce. Návrh zprávy o uplatňování obsahoval požadavky na zpracování změny č. 1 ÚP Únějovice. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí a to rovněž způsobem umožňující dálkový přístup. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům bylo zasláno oznámení o projednání a zveřejnění Návrhu zprávy o uplatňování jednotlivě.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny (Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí) vydal stanovisko ze dne 18.06.2021, ve kterém konstatuje, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti dle § 45o odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů dle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce Únějovice dne 16.08.2021 usnesením č. 4/2021 schválilo pokyny pro zpracování změny č. 1 ÚP Únějovice v rámci Zprávy o uplatňování zkráceným postupem dle §55b stavebního zákona. Současně určilo starostu Aloise Krou jako pověřeného zastupitele.

Pořizovatel oznámil zahájení řízení o změně č. 1 ÚP Únějovice a stanovil termín veřejného projednání Návrhu změny, které se konalo dne 10.05.2023 od 15:00 v budově obecního úřadu Únějovice. O možnosti podání námitek pořizovatel dotčené osoby poučil. V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny v zákonné lhůtě (7 dnů ode dne konání veřejného projednání) žádné námítky ani připomínky. Dorazila stanoviska dotčených orgánů, přičemž požadavky na zpracování byly obsaženy ve stanoviskách Odboru životního prostředí MěÚ Domažlice – odpadové hospodářství a vodní hospodářství, Ministerstva obrany a Státního pozemkového úřadu. Vypořádání se stanovisky dotčených orgánů je uvedeno v kapitole Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že po veřejném projednání nedošlo k podstatné úpravě Návrhu změny č. 1 ÚP Únějovice, nebylo nutné Návrh změny č. 1 ÚP Únějovice opakovaně projednat.

Dne 29.05.2022 pořizovatel podle § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje jako nadřízený orgán o stanovisko k vydání změny ÚP, které dne 14.06.2023 souhlasné obdržel. Ve stanovisku nadřízený orgán konstatoval, že nebyly shledány nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politickou územním rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

V souladu s §54 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel předložil návrh změny č. 1 ÚP Únějovice s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce Únějovice k vydání.

B. SOULADS PŮR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou vládou ČR dne 20. 7. 2009, usnesením vlády ČR č. 929 ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2, schválené usnesením vlády ČR č. 629 dne 2. 9. 2019 (s účinností od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 3, schválené usnesením vlády ČR č. 630 dne 2. 9. 2019 (s účinností od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 4 (s účinností od 1. 9. 2021) a Aktualizace č. 5 (s účinností od 11. 09. 2020).**

Pro řešené území nevyplývají z PŮR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Nejbližší rozvojová oblast je oblast OB5 - Plzeň, nejbližší rozvojová osa je osa OS1 Praha – Plzeň – Rozvadov (- Nürnberg). Základem této rozvojové osy je dálnice D5. Koncepce rozvoje řešeného území se Změnou č.1 nemění. Je v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PŮR ČR.

Změna č.1 ÚP rovněž respektuje tyto požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj,
 - zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje,
 - při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin,
 - podporovat rozvoj sídelní struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině,
 - vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...),
 - v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodu blízká opatření.
 - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- Změna ÚP byla zpracována v souladu s těmito požadavky.

B2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesením 834/08 (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č.1 vydané usnesením č. 437/14 dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, Aktualizace č. 2 vydané usnesením č. 815/18 dne 10. 9. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 29. 9. 2018 a Aktualizace č. 4 vydané usnesením č. 920/18 dne 17.12. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 24.1. 2019.

Řešené území není součástí rozvojového území, neprochází jím ani rozvojová osa dle ZÚR PK. Je však součástí specifické oblasti SON8 Kolovečsko.

V rámci SON8 je třeba respektovat tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území,
- podmínky pro podnikání rozvíjet s ohledem na místní předpoklady a tradice, s důrazem na přírodně šetrné zemědělství,
- vytvářet podmínky pro využití rekreačního potenciálu území s ohledem na místní podmínky a ochranu krajinného rázu.

Úkoly pro územní plánování obcí v SON8:

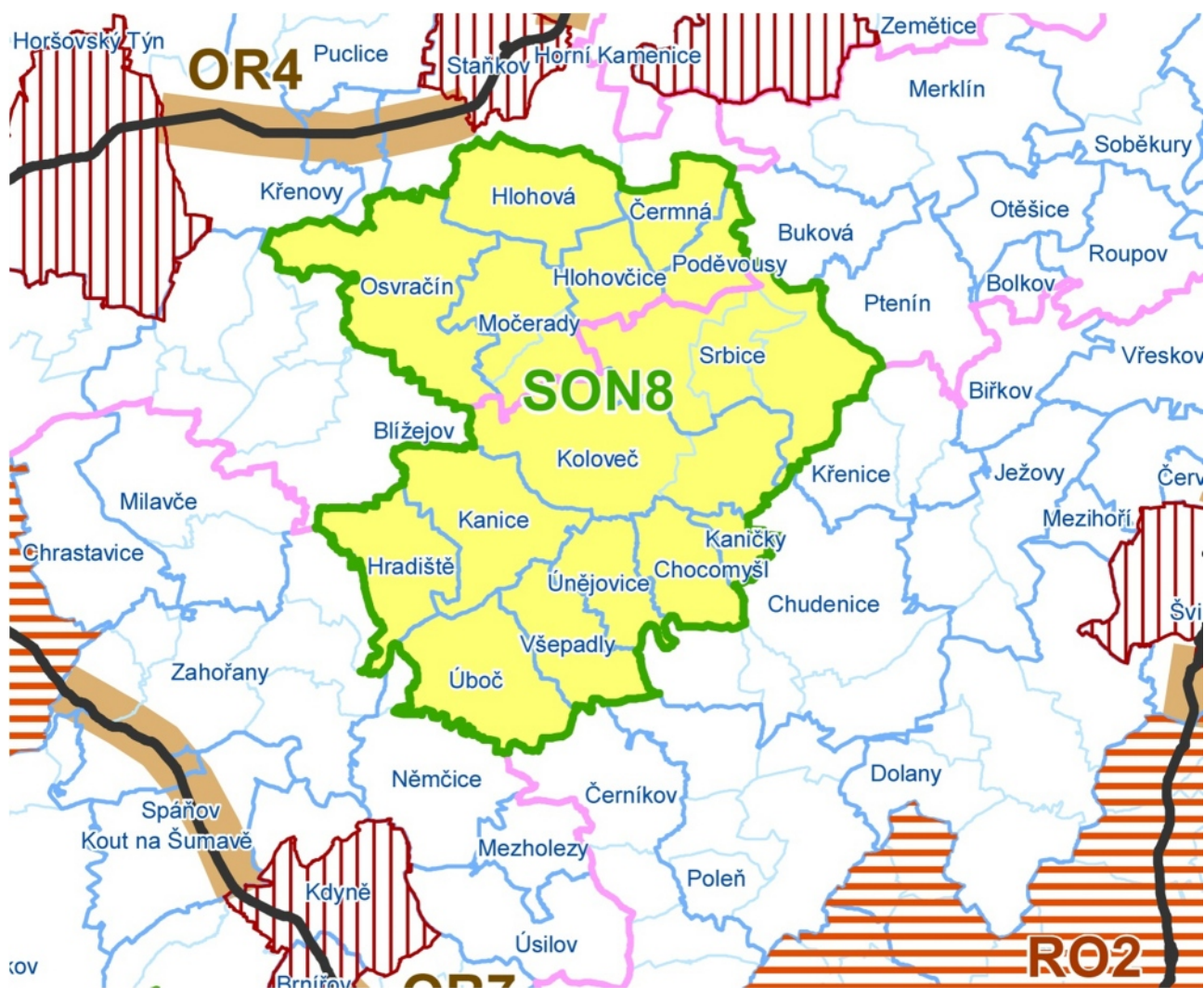
- zabezpečit optimální lokalizaci podnikatelských aktivit v území, opírající se o využití místních podmínek rozvoje, směřující k posílení soudržnosti obyvatel území,
- posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení.

Do řešeného území dále zasahují tyto koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu dle ZÚR PK, resp. dle její Aktualizace č.1,2 a 4:

- Záplavové území Q100 Merklínky,
- Dominantní krajinné veduty,
- Návrh přírodního parku Branžovský hvozd,

Ze ZÚR PK vyplývají pro ÚPD řešeného území následující požadavky:

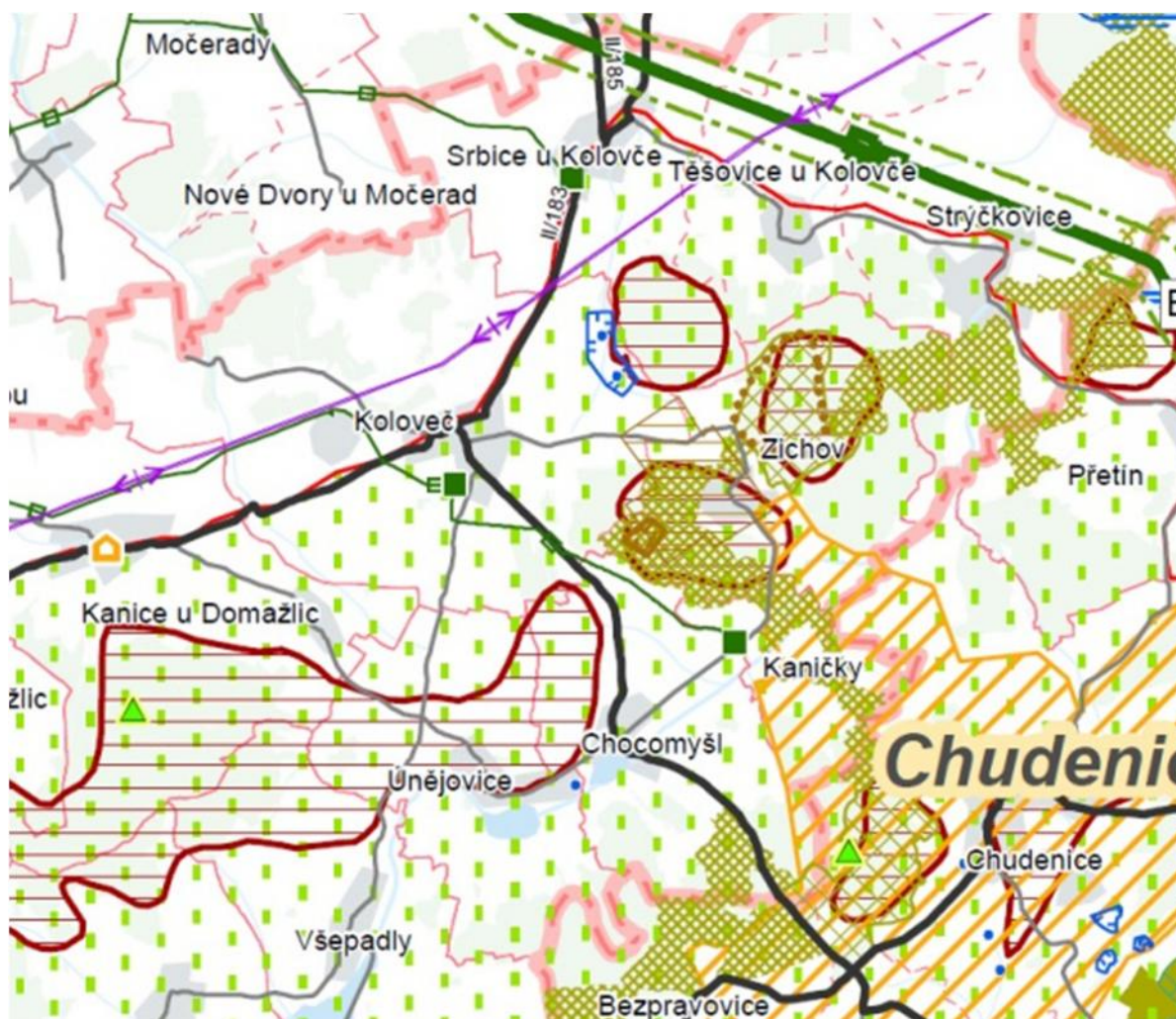
- ZÚP respektuje stanovené záplavové území vodního toku Merklínka s hranicí odpovídající průtoku velkých vod Q₁₀₀,



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- v sídlech lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při návrhu rozvojových ploch byly minimalizovány zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně.
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.



Výřez z koordinačního výkresu ze ZÚR PK

C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Únějovice byla zpracována v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změna ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Při řešení Změny č.1 ÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny dle aktuálních požadavků na rozvoj v nejbližším období. Navržené změny nemají vliv na architektonické ani urbanistické hodnoty v území.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1 ÚP Únějovice je řešena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ
--

Změna č.1 ÚP Únějovice byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání zprávy o uplatňování ÚP / zadání změny i návrhu ÚP byly obeslány dotčené orgány (DO), veřejnost i sousední obce, které mohli nebo uplatnili svá stanoviska a požadavky. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů na úpravu ÚP byly předány zpracovateli projektové dokumentace, který je do změny č.1 ÚP Únějovice zapracoval - viz postup pořízení a vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. K řešení rozporu během projednávání ÚP nedošlo.

Povodí Vltavy, s.p. – došlo dne 11.04.2023

- Bez připomínek

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR – došlo dne 11.04.2023

- Bez připomínek

GasNet, s.r.o. – došlo dne 18.04.2023

- Bez připomínek

ČEZ Distribuce, a.s. – došlo dne 26.04.2023

- Bez připomínek

MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí – došlo dne 10.05.2023

- Odpadové hospodářství: Požadavek na zajištění místa pro oddělené soustředování odpadu a to pro jedné oleje a pro biologicky rozložitelný odpad ze zahrad, potravinového a kuchyňského odpadu z domácností (BRO). **Splněno.**
- Vodní hospodářství: Požadavek na zpřesnění obecných podmínek pro nové nemovitosti (stavby) v navržených zastavitelných plochách ve smyslu jejich odkanalizování prvořadě na oddílnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod, což vyplývá z § 5 odst. 3 vodního zákona. **Splněno.**

Ministerstvo obrany ČR, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – došlo dne 11.05.2023

- Požadavek na zpracování limitu a zájmu MO - koridoru RR směrů (viz. ÚAP jev 82a) do odůvodnění a do koordinačního výkresu. **Splněno.**

Ministerstvo životního prostředí ČR – došlo dne 17.05.2023

- Bez připomínek

Ministerstvo vnitra ČR – došlo dne 15.05.2023

- Bez připomínek

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – došlo dne 12.05.2023

- Bez připomínek

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj – došlo dne 17.05.2023

Požadavek na respektování staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ). Dále uvést do souladu osy vodních toků a melioraci liniovou (resp. HOZ) v koordinačním výkresu a výkresu předpokládaných záborů ZPF. **Splněno.**

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
--

Změna č.1 ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území uvedené lokality nenacházejí.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č.1 ÚP Únějovice z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů Změny č.1 ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ (stanovisko SEA)

Příslušný krajský úřad ve svém stanovisku PK-ŽP/10731/21 ze dne 18.6.2021 konstatuje, že Změna č.1 ÚP Únějovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj, a proto příslušný úřad nevydával stanovisko k návrhu koncepce.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovým podkladem, nad kterým byla zpracována Změna č.1 ÚP Únějovice, je digitální katastrální mapa z 09/2022. V říjnu 2015 byl formou opatření obecné povahy schválen Územní plán Únějovice, v němž byly vymezeny hranice zastavěných území obce. Stanovené hranice zastavěných území tedy vychází z tohoto dokumentu a jsou zpřesněny podle nového mapového podkladu. Od doby vydání územního plánu Únějovice došlo k zastavění několika zastavitelných ploch a ploch přestaveb. Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 1.1.2023.

I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

Hlavní cíle rozvoje území obce nejsou Změnou č.1 ÚP Únějovice měněny.

I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Únějovice nejsou situovány v blízkosti nemovitých kulturních památek.

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Zvláště chráněná území:

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Únějovice nejsou situovány v zvláště chráněném území.

Obecně chráněná území:

Řešené území je situováno mimo vyhlášené plochy přírodních parků dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Celé řešené území je dotčeno dle ZÚR PK navrhovaným PP Branžovský Hvozď. V řešeném území se nachází významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. VKP tvořící krajinnou matrix a základ krajinného rázu, musí být zachovány. Jedná se v převážné většině o rozptýlenou krajinnou zeleň. Nenachází se zde žádný registrovaný VKP.

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Únějovice nezasahují do oblastí Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ani do území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

V řešeném území se nachází památný strom-Pastýřova hruška dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Další hodnoty:

Řešené území spadá do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu Chudenická oblast a severní okraj řešeného území Domažlicko-chodská oblast.

Do řešeného území též zasahuje výrazná krajinná veduta.

I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce je Změnou č.1 ÚP Únějovice respektována a Změna č.1 ÚP z ní svým návrhem vychází.

I4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN**ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

- **Z1 (U Trojice)** ...tato plocha je oproti původnímu návrhu plošně redukována.
- **Z1.R01-TI (Únějovice-severovýchod)** ...tato plocha je vymezena za účelem vybudování vodojemu. Je zařazena do veřejně prospěšných staveb.
- **Z1.R02-BI (Únějovice-sever)** ...tato plocha umožňuje umístění cca 4 rodinných domů. Lokalita je dobře dopravě obslužitelná a dá se jednoduše připojit na navrhovaný systém vodovodů a kanalizací. Návrh této lokality je plošnou kompenzací redukováné lokality **Z1**. Limitujícími prvky jsou: OP silnice;

PLOCHY PŘESTAVBY

- **Z2-(Pod Holým Vrchem)** ...u této plochy dochází k mírné redukci dle vymezeného záplavového území. Tento požadavek vychází ze stanoviska Povodí Vltavy;
- **Z3 a Z4 (Zahrádková osada, Na Dílech)** ...tyto plochy jsou mírně rozšířeny severním směrem, kde jejich rozšíření umožňuje v logice morfologie terénu umístění ještě jednoho rodinného domu oproti původnímu návrhu. Limitujícími prvky jsou: OP silnice;
- **Z1.P01-BI (Únějovice-jih)** ...tato plocha přestavby umožňuje umístění 1-2 rodinných domů. Lokalita je dobře dopravě obslužitelná a dá se jednoduše připojit na navrhovaný systém vodovodů a kanalizací. Vymezuje se na ploše zemědělské výroby, která zde již řadu let nefunguje. Limitujícími prvky jsou: Pro výkon správy vodních toků je nutné dodržet odstupovou vzdálenost staveb 6 m od břehové čáry.
- **Z1.P02-BI (Únějovice-sever)** ...tato plocha umožňuje umístění max. jednoho rodinného domu. Lokalita je poměrně náročná. Jedná se o bývalý lom. Pro zachování charakteru území je mezi navrženou plochou bydlení a silnicí vymezeno veřejné prostranství **Z1.P03-PV**. Limitujícími prvky jsou: nestabilní svahy bývalé pískovny-při projektové přípravě bude řešena stabilizace svahů tak, aby nedošlo k ohrožení užívání budoucích staveb.
- **Z1.P04-PV, Z1.P06-PV, Z1.P07-BI a Z1.P08-BI (Únějovice-východ)** ...tyto plochy formálně upravují uspořádání území dle stávajícího využití. Nenavrhují se nové kapacity v území.
- **Z1.P05-TI (Únějovice-východ)** ...tato plocha je vymezena za účelem umístění centrální ČOV. Plocha je vymezena na úkor části plochy **Z8**.
- **Z1.P09-09 (Únějovice-jih)** ...tato plocha je vymezena za účelem potvrzení přístupové komunikace v této části sídla.
- **Z1.P09-09 (Únějovice-východ)** ...tato plocha zařazuje okolí stávajícího bytového domu do ploch bydlení.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

- **Z1.N01-NP až Z1.N06-NP (Z a S od Únějovic)** ... tyto plochy jsou vymezeny za účelem vymezení územního systému ekologické stability.

15. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č.1 územního plánu do systému sídelní zeleně nezasahuje.

16. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**16.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****Silniční doprava:**

Koncepce dopravní infrastruktury byla respektována.

Účelové komunikace:

Změna č.1 ÚP nevymezuje nové účelové komunikace. Účelové komunikace jako je např. cesta k vodojemu je možné umísťovat v daných plochách s rozdílným způsobem využití bez jejich konkrétního vymezení.

Doprava v klidu:

Plochy, navržené Změnou ÚP č.1 nevyvolají požadavky na vybudování nových parkovacích stání.

Cyklistická a pěší doprava:

Navržené řešení neovlivní stávající cyklistické a pěší trasy. Pro rozvoj těchto forem dopravy jsou vymezeny výše popsané víceúčelové komunikace.

Železniční doprava:

Navržené řešení neovlivní tento druh dopravy.

Letecká doprava:

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Únějovice nejsou situovány v blízkosti letiště ani vzletové a přistávací dráhy ani neleží v OP letiště.

16.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ****Vodní zdroje a zásobování vodou:**

Změna č.1 ÚP upravuje a zpřesňuje koncepci zásobování vodou. Ta spočívá ve vybudování nové vodovodní sítě v sídle, zřízení nového vlastního vodojemu vč. úpravny vody severně od sídla a nového vlastního vodního zdroje. Tento systém je současně zařazen do veřejně prospěšných staveb. S napojením na vodojem a vodní zdroj sousední Chocomyšle se již nepočítá, do budoucna se však nevylučuje. V současné době je dokončována projektová příprava pro realizaci celé akce.

Odvádění a čištění odpadních vod:

Změna č.1 ÚP Únějovice mění koncepci odvádění a čištění odpadních vod na základě probíhající projektové přípravy a jednání s provozovateli kanalizace v sousední Chocomyšli, na jejíž ČOV se měly splaškové vody odvádět. Změna ÚP navrhuje vybudování oddílné kanalizace zakončené na vlastní mechanicko biologické ČOV situované na jihovýchodním okraji sídla v blízkosti Únějovického rybníka.

Odvádění dešťových vod:

Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, vsakovací jímky, retenční tůňe, apod.. Pro odvádění dešťových vod v současné době slouží bývalá jednotná kanalizace.

ENERGETIKA**Zásobování elektrickou energií:**

Navržené změny nebudou mít vliv na celkovou koncepci zásobování území elektrickou energií.

Zásobování zemním plynem a teplem:

Navržené změny nebudou mít vliv na celkovou koncepci zásobování území plynem.

Obnovitelné zdroje:

V navržené lokalitě se nepředpokládá s umístěním žádných zdrojů z obnovitelných energií.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Změnou č.1 ÚP nedojde k ovlivnění stávajícího systému.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady zůstává zachována v souladu s platnou legislativou (v souladu s § 59 zákona o odpadech).

16.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající občanská vybavenost je respektována.

16.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna č.1 ÚP respektuje stávající veřejná prostranství. Změna č.1 ÚP vymezuje nové veřejné prostranství **Z1.P04-PV** za účelem prodloužení místní komunikace, která zpřístupní ČOV na jihovýchodním okraji sídla.

17. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP nemají zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny.

17.1. ÚSES

Změnou č.1 ÚP došlo k částečnému převymezení ÚSES, který bránil rozvoji obce a byl chybně vymezen dle platné metodiky vymezování ÚSES. Severozápadně od obce došlo k částečné akceptaci vymezeného ÚSES v komplexní pozemkové úpravě v k.ú. Únějovice a v územním plánu Únějovice. Dále došlo k propojení LBK na hranicích k.ú. Únějovice a Koloveč vymezených v rámci komplexních pozemkových úprav a zrušení LBK DO045-DO039 vycházejícího z biocentra DO045, který nemá návaznost v k.ú. Koloveč. Navržené nefunkční prvky byly zařazeny do veřejně prospěšných opatření.

17.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Změna č.1 nevymezuje nové polní a lesní cesty.

17.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změna ÚP č.1 nenavrhuje nová protierozní opatření.

17.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY

V řešeném území se uplatňuje vymezené záplavové území se stanovenou hranicí odpovídající průtoku velkých vod Q_{100} . Nové zastavitelné plochy nejsou v záplavovém území umísťovány. Dále je v řešeném území stanovena aktivní zóna záplavového území.

17.5. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP zásadním způsobem nemění odtokové poměry v řešeném území.

17.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**Ochrana ložisek nerostných surovin:**

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP se nedotýkají zájmů ochrany ložisek nerostných surovin.

Sesuvná území, svahové deformace a oznámená hlavní důlní díla se v řešeném území nevyskytují.

18. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

V lokalitách řešených Změnou č.1 ÚP se nenachází žádná evidovaná stará skládka, která se považuje za místo možného ekologického rizika.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, je v grafické části zanesen formou textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Na území se nachází koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ust. § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajištění obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jen 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Od doby vydání územního plánu nedošlo k podstatnému využití navržených ploch změn. V současné době je připravena na úrovni dokumentace dopravní a technické infrastruktury část zastavitelné plochy **Z1**. Zbylá část byla přeřazena do územní rezervy. Nově je vymezena plocha **Z1.R02-BI**, kterou by obec mohla s vyšší pravděpodobností sama realizovat.

Zpracovatel společně s pověřeným zastupitelem zhodnotil potřebnost vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vymezené platným ÚP. Na základě tohoto zhodnocení byly provedeny výše popsané úpravy. Nedochozí tedy k nárůstu kapacit, pouze k jejich přeskupení.

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Širší vztahy nejsou navrženým řešením Změny č.1 dotčeny.

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č.1 bylo součástí zprávy o uplatňování územního plánu. Změna č.1 ÚP je zpracována v souladu s tímto zadáním. Změna č.1 ÚP Únějovice je pořizována zkráceným postupem.

M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.1 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětímístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území: zemědělská půda 75,0 % (293 ha), lesy 15,5 % (57 ha), vodní plochy 3,8 % (15 ha), zastavěné plochy 1,3 % (5 ha) a ostatní plochy 6,1 % (24 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 84,0 % (246 ha), TTP 12 % (35 ha) a zahrady 2,4 % (7 ha). V řešeném území se vyskytují půdy všech tříd přednosti v ochraně BPEJ).

Vyhodnocení navrženého řešení na předpokládané záboru ZPF je uvedeno v následující tabulce:

	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvale travnatý povrch	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
Z1	Plochy bydlení	-0,490	-0,490	-0,490	-	-	-	-	-0,490	-	-
Z1.R02-BI	Plochy bydlení	0,380	0,380	0,380	-	-	-	-	0,220	0,160	-
Plochy bydlení celkem		-0,110	-0,110	-0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,270	0,160	0,000
Plochy změn celkem		-0,110	-0,110	-0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,270	0,160	0,000

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

V rámci Změny č.1 ÚP, dochází v celkové bilanci k redukci předpokládaného záboru ZPF o 0,11 ha.

Jedná se o plošnou redukci lokality **Z1** a oproti tomu vymezené ploše **Z1.R02-BI**. Celková bilance předpokládaných záborů ZPF je záporná.

Ochrana lesního půdního fondu:

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je 15,5 % (57 ha). Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky a mají stanovenou orientační hranici 50 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V řešeném území se nacházejí lesy hospodářské a lesy zvláštního určení.

Změna ÚP předpokládá zábor PUPFL v minimální potřebné ploše za účelem umístění vodojemu jakožto veřejně prospěšné stavby na severním okraji sídla. Jedná se o 0,025 ha.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny č.1 ÚP Únějovice nebyly uplatněny námitky.

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny č.1 ÚP Únějovice nebyly uplatněny připomínky.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění Změny č.1 ÚP má celkem 15 stran.

Grafická část Odůvodnění Změny č.1 ÚP obsahuje tyto 2 výkresy:

03	Koordinační výkres	M 1:5 000
04	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000

Změna č.1 ÚP je kompletně zpracována digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů). Součástí dokumentace je datový nosič, na kterém je změna č.1 ÚP zpracována ve formátech *.pdf, *.doc, *.mxd a dalších vektorových formátech.

R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK

Pro účely Změny č.1 ÚP Únějovice jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AOPK ... Agentura ochrany přírody a krajiny
 BP... bezpečnostní pásmo
 BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
 ČOV ... čistička odpadních vod
 ČSÚ ... český statistický úřad
 DP ... dobývací prostor
 DTS ... distribuční trafostanice
 EO ... ekvivalentní obyvatel
 ES ... ekologická stabilita
 CHLÚ ... chráněné ložiskové území
 IP ... interakční prvek
 KN ... katastr nemovitostí
 KZ ... koeficient zeleně
 KZP ... koeficient zastavěné plochy
 LBC ... lokální biocentrum
 LBK ... lokální biokoridor
 MÚ ... městský úřad
 MMR ... ministerstvo pro místní rozvoj
 MŽP ... ministerstvo životního prostředí
 NN ... nízké napětí
 OP ... ochranné pásmo
 ORP ... obec s rozšířenou působností
 PF... půdní fond
 PK... pozemkový katastr
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR 2008
 RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 STL ... středotlaký
 SZ ... stavební zákon
 TTP ... trvalý travní porost
 ÚAP ... územně analytické podklady
 ÚAN ... území s archeologickými nálezy
 ÚP ... územní plán
 ÚPD ... územně plánovací dokumentace
 ÚS ... územní studie
 ÚSES ... územní systém ekologické stability
 VKP ... významný krajinný prvek
 VN ... vysoké napětí

VVN ... velmi vysoké napětí
VPS ... veřejně prospěšná stavba
VPO ... veřejně prospěšné opatření
VTL ... vysokotlaký
ZD ... zemědělské družstvo
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

S. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č.1 územního plánu Únějovice vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

T. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne.....

Alois Kroa
starosta obce

Ing. Luboš Mastný
místostarosta obce

.....

.....

Eduard Uzlík
místostarosta obce

.....

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚJOVICE



K.Ú.: ÚNĚJOVICE

FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

SOUHRNNÝ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

06 / 2023

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Václav Masopust, Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn, (autorizovaný architekt ČKA 4335)

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚJOVICE

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ÚNĚJOVICE



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Název ÚPD	Územní plán Únějovice
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Únějovice
Datum nabytí účinnosti	

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice**
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 34401 Domažlice

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....
Bc. Jiří Pivoňka, DiS.
referent odboru výstavby a územního plánování

.....
Otisk úředního razítka

ZÁŘÍ 2015

ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice**
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1
344 01, Domažlice – město

Nadřízený orgán územního plánování:
Krajský úřad Plzeňského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Škroupova 18, 306 13 Plzeň



Projektant: **MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ**
Náměstí T.G. Masaryka 9
301 38 Plzeň
IČ: 11620595 DIČ: CZ 5901260849
E-MAIL: projekce@mastny.cz MOBIL: 739073638
TELEFON: 377223719



Zhotovil: Ing.arch. Václav Mastný
Ing.arch. Petr Šneberk

Spolupráce: **USES:** RNDr. Ing. Miroslav Hájek
Vyhodnocení záborů ZPF: Mgr. Vlasta Hanauerová

Obec Únějovice

V Únějovicích, dne

Zastupitelstvo obce Únějovice, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. C) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vydává

ÚZEMNÍ PLÁN

ÚNĚJOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) **Základní** koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně **urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení** zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, **vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch **s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině** a stanovení podmínek pro **změny** v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, **rekreace**, dobývání ložisek nerostných surovin **a podobně**
- ~~f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití(hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), případně stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro výměru stavebních pozemků a intenzity jejich využití) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití~~
- g) 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
- h) 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
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 ods.6 Stavebního zákona
- j) **Vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**
- k) **Vymezení plocha 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**
- l) **Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu**
- m) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- n) **Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**
- o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- p) **Vysvětlení zkratk**

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

1) výkres základního členění území	M 1: 5 000
2) hlavní výkres	M 1: 5 000
3) výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	M 1: 5 000
4) výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	M 1: 5 000

a) Vymezení zastavěného území

Správní území obce je tvořeno pouze jedním katastrálním územím Únějovice. Zastavěné území ve smyslu § 58 zákona č. 183/2006 bylo vymezeno ke dni **18.9.2012 1.1.2023**.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 3 VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 4 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ A ASANACE
- 5 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 7 VYNĚTÍ ZE ZPF

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Únějovice při zabezpečování dalšího rozvoje obce patří:

Jedním z úkolů ÚP je zachovat stávající urbanistická koncepce – respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce, hladina stávající zástavby. Jsou zde zapracovány regulativy, které zohledňují současný stav a posilují dominantní prvky obce.

Obec Únějovice je v současné době uceleným zastavěným územím, ÚP se snaží zachovat a posílit tuto skutečnost, proto nově navržené zastavitelné plochy zaplňují volná místa v zastavěném území obce a posilují tak charakter ucelenosti.

Obec Únějovice je obklopena poli, jen jižní okraj katastrálního území obce je vyplněn lesy, tato otevřenost je prvek, který je v ÚP posílen, nově navržené plochy zastavitelné jsou v těsné návaznosti na současně zastavěné území obce.

ÚP stanovuje přesné podmínky nového rozvoje obce, v rámci toho řeší základní principy udržitelného rozvoje území, jedná se především o nově navržené plochy bydlení, rekreace či plochy trvalého travního porostu.

V katastrálním území obce se nachází hodnotné kulturní a přírodní prvky jako památná strom, soubor architektonicky významný či místní hodnotné prvky jako stromové aleje či objekty. Tyto hodnotné a cenné prvky jsou v ÚP zohledněny a je s nimi nakládáno tak, aby bylo zachováno pro příští generace a zároveň se dnes staly centry, které v řešeném území posílí turistický ruch a přírodní bohatství.

ÚP plán si jako jeden z úkolů bere zachování urbanistické a přírodní struktury území, jedinečnosti kulturní krajiny. To ovlivňuje i umístění zastavitelných ploch.

V návaznosti na tuto skutečnost byl vyhotoven i územní systém ekologické stability, který zhodnocuje kulturně přírodní krajinu a upevňuje trvale udržitelný rozvoj území.

Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli Územního plánu obce Únějovice je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

- Rozvoj bydlení (rozšíření nabídky stavebních míst a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- Rozvoj ploch pro rekreaci formou vzniku nových zahrádkových osad
- Určení ploch pro veřejně prospěšná opatření.

Hlavní zásady územního plánu

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES v celém řešeném území
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území
- K významným krajinným lokalitám vyžadujícím specifickou ochranu patří Pastýřova hruška – památný strom, stáří stromu dosahuje 600 let. Stojí přibližně 600 m jižně od Únějovického rybníka a je označena v turistických mapách.
- Územní plán respektuje a posiluje všechny prvky ÚSES
- Současný charakter obce je prolínání zástavby se vzrostlými stromy a dřevinami, tento charakter ÚP respektuje a zahrnuje do územního plánu.

Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot

- Územní plán Únějovice respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na schématu ulicově řešeného návrhu, kde hlavní kompoziční osu tvoří cesta směřující sever – východ, v místech, kde se na ní napojuje ze západu vedoucí komunikace, se nachází menší náves, nikterak neřešena, tvořena pouze plochou komunikace a uprostřed umístěnou kaplí. Obec ve svém návrhu vývoje se rozrůstá právě hlavním kompozičním směrem, tedy západ - východ. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou k obslužné komunikaci. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejblíže příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Vůči komunikaci jsou umístěny tak, že vytváří prostor pro typickou zahrádku. Obec Únějovice doložena r. 1379. Gotická tvrz z 15. stol. přebudována v 16. stol. na renesanční sídlo, po připojení k chudnickému panství upravena r. 1723 na sýpku v bývalém panském dvoře. Na návsi pseudogotická kaple sv. Jana Nepomuckého z r. 1868 se zvonící ve štítě.
- Územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného kvalitního venkovského prostředí

- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území
- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území
- Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních pozemků určených pro bydlení
- K objektům architektonicky a historicky cenným, určující historický charakter obce patří **budova bývalé sýpky** na pozemku stp. 36/5 (bez č.p./č.e.), **budova vesnické usedlosti** č.p. 4 na pozemku stp. 36/1, **budova vesnické usedlosti** na pozemku stp. 20 (bez č.p./č.e.) a **objekt kaple** na pozemku stp. 42 (bez č.p./č.e.). Je nutné tyto objekty respektovat a ochránit kulturně – historický význam území s relikty původní lidové architektury.
- Dané území lze kulturně – historického hlediska považovat za velmi významné. V lokalitě se nacházejí dochované relikty původní lidové architektury. Objekt sýpky vznikl pravděpodobně přestavbou z původní středověké tvrze. Pseudogotická sýpka nyní utváří charakter návsi. U všech objektů lze předpokládat, že by se mohli stát součástí návrhu na prohlášení za nemovitou kulturní památku.
- Dané území je také nutno považovat za území s prokázanými archeologickými nálezy. Na tuto skutečnost je třeba stavebníky upozornit již v době přípravy stavby.

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

Urbanistická koncepce

Urbanistický plán Únějovice respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Ve volné krajině se nepovolují nové stavby. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližše příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.

V řešeném území ve volné krajině je rovněž výrazně omezeno oplocování rozsáhlých ploch s následným znemožněním jakékoliv průchodnosti. Prostupnost krajiny **nesmí být narušena** oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL zřizované z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří nebo dočasná ohrazení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

Konkrétní pravidla pro umístování oplocení jsou popsána v kapitole f) – přípustné x nepřípustné využití ploch (kulturních ploch ve volné krajině).

Územní plán rozvíjí v obci především plochy bydlení a v menší míře plochu rekreace a plochu zemědělskou. Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu.

Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

V územním plánu je navržena jedna samostatná plocha pro rekreaci, ostatní jsou určeny jako plochy bydlení. Předpokládá se také umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Za účelem bydlení jsou v k.ú. Únějovice navrhovaná území především na západě a východě stávajícího intravilánu.

Všechny území určená pro bydlení budou napojena na stávající uliční síť a na inženýrské sítě.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin.

Na základě požadavků pořizovatele byla stanovena etapizace území. Pro etapizaci – stanovení pořadí zástavby, byly navrženy dvě etapy. První etapa obsahuje všechna navrhovaná zastavitelná území katastrálního území obce Únějovice kromě zastavitelného území Z4 a západní části zastavitelného území Z1 (přesná definice a poloha vyznačena ve výkrese č. 1.). Druhá etapa výstavby zahrnuje právě zmíněné zastavitelné území Z4 a západní část zastavitelného území Z1.

Z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a časové následnosti byla stanovena etapizace výstavby v návrhových lokalitách určující podmínky pro správné rozhodování a rozhodování o rozvoji obce.

Druhá etapa výstavby bude využita za následujících podmínek:

- západní část zastavitelného území Z1 bude využita tehdy, pokud část tohoto zastavitelného území patřící do první etapy výstavby bude využita ze 75%
- zastavitelné území Z4 bude využito tehdy, kdy zastavitelné území Z5 patřící do první etapy výstavby bude využito z 50%.

Obecně je považováno za správné, aby se výstavba v další lokalitě probíhala v etapách. Nedochází tak k masivní zátěži veřejných sítí a postupný rozvoj obce je i obecně vhodnější. Nadměrná expanze sídel do volné krajiny je vnímána jako nevhodná.

ÚNĚJOVICE			
Označení plochy	Využití území	Název	Plocha celkem (ha)
Z1	BI	U Trojice	1,38
Z2	BI	Pod Holým vrchem	0,24
Z3	RZ	Zahrádková osada	0,20
Z4	BI	Na dílech	0,30
Z5	BI	K borku	0,25

ÚNĚJOVICE – ÚZEMNÍ PLÁN

Z6	BI	U Únějovického rybníka	0,19
Z7	BI	Pod Terezininým vrchem	0,19
Z8	BI	U Merklíky	2,19
Z9	NP	Trvalý travní porost	0,21
		Celkem	5,15

Výčet jednotlivých návrhových ploch a jejich umístění

Plochy pro bydlení individuální – BI

Z1 — BI	Plocha na západní hranici zastavěného území obce (ZÚO)
Z2 — BI	Plocha na jihozápadním okraji zastavěného území obce (ZÚO)
Z4 — BI	Plocha vznikající při severozápadní hranici zastavěného území (ZÚO)
Z5 — BI	Plocha vznikající při severní hranici zastavěného území (ZÚO)
Z6 — BI	Plocha vznikající v zastavěném území (ZÚO), při jeho jižní hranici
Z7 — BI	Plocha vznikající při východní hranici zastavěného území (ZÚO)
Z8 — BI	Plocha vznikající při východní hranici zastavěného území (ZÚO), území stmeluje již existující zastavěné plochy pro bydlení individuální

Plochy rekreace – zahrádkové osady

Z3 — RZ	Plocha na severozápadní hranici zastavěného území (ZÚO), plocha doplňuje již existující pás plochy rekreace – zahrádkových osad
---------	---

Plochy zemědělské – trvalý travní porost

Z9 — NP	Plocha nedaleko východní hranice zastavěného území (ZÚO), plocha vzniká v ochranném pásmu trafostanice
---------	--

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (RXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1	U Trojice	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	13800 8900
Z1.R01-TI	Únějovice - severovýchod	plochy technické infrastruktury (TI)	260
Z1.R02-BI	Únějovice - sever	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3 800

ÚNĚJOVICE – ÚZEMNÍ PLÁN

Celkem:		13800 10610
---------	--	-------------

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z2	Pod Holým vrchem	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2400 2200
Z3	Zahrádková osada	plochy rekreace-zahrádkové osady (RZ)	2000 2870
Z4	Na dílech	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3000 4340
Z5	K borku	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 500
Z6	U Únějovického rybníka	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	1 900
Z7	Pod Terezininým vrchem	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	1 900
Z8	U Merklínky	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	21900 19980
Z9	Trvalý travnatý porost	plochy zemědělské-trvale travní porost (NP)	1 500
Z1.P01-BI	Únějovice - jih	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 570
Z1.P02-BI	Únějovice - sever	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	3 100
Z1.P03-PV	Únějovice - sever	plochy veřejných prostranství (PV)	630
Z1.P04-PV	Únějovice - východ	plochy veřejných prostranství (PV)	1 550
Z1.P05-TI	Únějovice - východ	plochy technické infrastruktury (TI)	680
Z1.P06-PV	Únějovice - východ	plochy veřejných prostranství (PV)	1 200
Z1.P07-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	300
Z1.P08-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	300
Z1.P09-PV	Únějovice - jih	plochy veřejných prostranství (PV)	130
Z1.P10-BI	Únějovice - východ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	2 000
Celkem:			37100 49650

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v krajině (NXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1.N01-NP	Z. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	16 100
Z1.N02-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	27 460
Z1.N03-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	5 670
Z1.N04-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	8 640
Z1.N05-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	13 800
Z1.N06-NP	S. od Únějovic	plochy zemědělské - TTP (NP)	19 400

Celkem:

91 070

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční a to převážně místními komunikacemi a silnicí III. třídy. S ohledem na velikost obce a její polohu nelze předpokládat budování dopravní infrastruktury jiného druhu.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, které umožní kvalitní dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Autobusová doprava

Autobusová doprava je zajišťována pouze místní.

Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně. Při výstavbě nebo rekonstrukci objektů bude parkování řešeno tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

Technická infrastruktura

Vodovod

Obec nemá vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. 13% obyvatel je zásobováno vodou z místního vodovodu pod správou sdružení občanů. Ostatní obyvatelé využívají domovní studny. Navrhuje se zde nová výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Obec (včetně nových lokalit) bude zásobena z navrhovaného vodojemu **Chocomyšl 2 x 10m³ umístěného na severním okraji sídla, s tím souvisí i navržení rozvodné vodovodní sítě, která se předpokládá z plastových trub DN 72 délky 1,3km a DN 90 délky 0,95km, přípojek bude 20ks v celkové délce 0,12km, realizace se předpokládá po roce 2015 odkud bude rozveden nový veřejný vodovod.**

Kanalizace

Obec Únějovice má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci, na kterou je, po předčištění v septicích, napojeno cca 54 % obyvatel obce. Kanalizace, která je ve správě obce. Stávající kanalizace je místy nedostatečně těsněná, svým stavebním provedením nevyhovuje plně současným normám. Odpadní vody jsou zaústěny čtyřmi vyústění do rybníka, kterým protéká Merklínský potok, jedním přímo do potoka. Jedna stoka je vedena před vyústěním přes sedimentační nádrž. V současné době je nutné dodělat vyústění kanalizace až do vod povrchových a do té doby nepřipouštět napojování dalších nemovitostí. Odpadní vody kanalizace jsou do vodního toku vypouštěny v souladu s platnou legislativou. Odpadní vody od 46 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky.

Jednotná kanalizace odvádí dešťové vody do recipientu, recipientem je potok Merklínka.

Změna č.1 ÚP navrhuje vybudování oddílné kanalizace zakončené na centrální ČOV, která bude umístěna na jihovýchodním okraji sídla (Z1.P05-TI). Případné propojení kanalizačního systému se systémem sousední obce Chocomyšl není v rozporu s navrženou koncepcí. Využití domovní ČOV je možné pouze tam, kde není technicky možné napojení na kanalizaci zakončenou centrální ČOV. Odpadní vody z domovní ČOV mohou být vypouštěny do vod povrchových nebo podzemních. Pouze v případě technické neproveditelnosti napojení na kanalizaci nebo domovní ČOV lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

~~U nových staveb bude odkanalizování řešeno přes domovní ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci. V případě, že není technicky možné se napojit do veřejné kanalizace či povrchové vodoteče, bude odkanalizování řešeno pomocí jímky na vyvážení.~~

Dešťové vody budou akumulovány pro další využití nebo zasakovány na pozemku vlastníka nemovitosti v souladu s platnou legislativou (dle § 3 odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb. V platném znění).

~~S ohledem na velikost obce Únějovice není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Navrhujeme řešit problematiku likvidace odpadních vod kombinací výstavby domovních ČOV a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulačních jímek pro zachycování odpadních vod.~~

~~V budoucnu je uvažován záměr s možností odkanalizování celé obce na centrální ČOV v obci Chocomyšl.~~

Nakládání s odpady

Probíhá v obci v souladu s platnou legislativou (v souladu s § 59 zákona o odpadech). Shromažďování odpadů probíhá na určených místech (prostor před OÚ Únějovice) a do určených nábor s odvozem oprávněnou firmou na určenou lokalitu mimo řešené území. Do budoucna bude v prostoru před OÚ Únějovice zajištěna nádoba na jedlé oleje a bude zajištěno místo pro BRO (biologicky rozložitelného odpadu ze zahrad, potravinového a kuchyňského odpadu z domácností). ~~zavedeným systémem nakládání s odpady, tedy svozem na určenou lokalitu mimo řešené území. ÚP změnu nenavrhuje.~~

Plynovod

Na území obce se nachází STL plynovod.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování z východu a severozápadu VN 22kV. NN je získáváno z místních trafostanic a je po obcích rozváděno nadzemním vedením různého stáří a stavu.

Občanská vybavenost

Nenavrhují se nové plochy občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

~~Nenavrhují se nová veřejná prostranství. Změna ÚP č.1 vymezuje veřejná prostranství Z1.P03-PV, Z1.P04-PV, Z1.P06-PV, Z1.P09-PV.~~

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před

povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin—a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Chráněná jsou všechna krajinářsky a biologicky cenná území (navržený přírodní park Branžovský hvozď)
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích
- Brát ohled na vybudovaná opatření v krajině (např. odvodňovací zařízení) a zvážit jejich nezbytnost, případnou revitalizaci.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy prvky ÚSES:

DO038 – DO040	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO037 – DO040	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO037 – DO038	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO040	LBC	NEFUNKČNÍ	
DO040 – DO045	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO045	LBC	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO045 – DO039	LBK	NEFUNKČNÍ	
DO043 – DO044	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO043	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO041 – DO043	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO042 – 219/08	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO040 – 194	LBK	NEFUNKČNÍ	

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Plochy vodní a vodohospodářské

Prostupnost krajiny

Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Nová zástavba jednotlivých lokalit musí umožnit pěší propustnost směrem do krajiny.

Územní plán Únějovice pracuje s prvky územního systému ekologické stability a reaguje na jejich polohu a umístění vhodným návrhem nových kultur. Jejich poloha a umístění jsou definovány v grafické části územního plánu Únějovice.

V rámci využití ploch územního systému ekologické stability lze v souladu s charakterem, jednotlivých ploch umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Je však nutné řádně zohlednit umístění

zmíněných staveb a zařízení vůči jednotlivým plochám územního systému ekologické stability.

Významný krajinný prvek – v místech, kde je navržen a kde se nachází orná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Jedná se v současné době o místa, jež vznikla v čase nálety dřevin a vytvořením remízků a ostrůvků zeleně.

Interakční prvek – v místech, kde je navržen interakční prvek a kde se nachází orná půda, je navržena plocha s trvalým travním porostem. Jedná se o lokalitu v jižní a západní části katastrálního území obce podél vodoteče, případně liniové zeleně. Zde je plocha s travním porostem navržena především z důvodu ochrany před erozivními účinky, tedy jako ochrana před splavením orné půdy do vodoteče a udržení stálosti koryta vodoteče.

Lokální biokoridor nefunkční – od zastavěného území se nachází několik lokálních biokoridorů nefunkčních, severním, jižním a západním směrem. V jižní a severní části se jedná o biokoridory podél vodotečí, v západní části a severní části se jedná o biokoridory podél komunikací, v rámci těchto prvků je navržena plocha s trvalým travním porostem. V odlehlých částech katastrálního území obce, v jižní a východní části jsou též umístěny nefunkční lokální biokoridory, v nichž je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem je především zachování a umístění zatravněné plochy, a to jak z důvodu propojení dvou celků, tak z důvodu protierozních podél liniových objektů, jak komunikací, tak vodotečí.

Lokální biocentrum nefunkční – v návaznosti na zastavěné území obce je umístěno severozápadním směrem lokální biocentrum nefunkční. V rámci takto vymezeného území je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem takového řešení je zcelení plochy a spojení s existujícím porostem nivního typu navazujícího na zdejší vodoteč.

Lokální biokoridor funkční – od zastavěného území se nachází několik lokálních biokoridorů funkčních, severním, jižním a západním směrem. V jižní a západní části se jedná o biokoridory navazující na rozsáhle zatravněné a zalesněné plochy, v místech kde zasahují do orné či neplodné půdy, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem, v severní části se jedná o vodní plochu Zákopského rybníka, v místech kde zasahuje lokální biokoridor funkční do orné, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. V těsném západním sousedství zastavěného území obce je navržen lokální biokoridor funkční, který tvoří spojení mezi intravilánem obce a hranicí zastavitelného území, v místech zásahu na ornou půdu je navržena plocha s trvalým travním porostem.

Podmíněně přípustné využití LBK

~~V rámci řešení ÚSES dané lokality byl navržen LBK mezofilní LBK DO040 – DO045. V rozsahu zmíněného LBK byl navržen přechod koridoru pro dopravní stavbu v nejkratším kolmém směru mezi pozemky p.č. 1246 a p.č. 1159, kde má LBK reálnou šířku 15-20m. Při umístění staveb (sjezd, účelová komunikace, obnova náhonu apod) bude v řešené části LBK umístěn v místě komunikace přes stávající náhon konstrukčně jednoduchý mostek.~~

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- drobné stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině, které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;

skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

V navrženém interakčním prvku situovaném severně od sídla je možné umístit vodojem a související stavby.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), případně stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro výměru stavebních pozemků a intenzity jejich využití) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Základní členění ploch s rozdílným využitím

Plochy bydlení
Plochy občanského vybavení
Plochy rekreace
Plochy dopravní infrastruktury
Plochy technické infrastruktury
Plochy výroby a skladování
Plochy veřejných prostranství
Plochy vodní a vodohospodářské
Plochy zemědělské
Plochy lesní

PLOCHY BYDLENÍ:

BI – bydlení individuální v rodinných domech

Hlavní využití plochy

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (více jak polovina plochy místností a prostorů je určena k bydlení, max. 3 samostatné byty v objektu)

Přípustné využití plochy

- Rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami
- Samostatně stojící rodinné domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec
- Garáže spojené s hlavní stavbou rodinného tvořící jeden architektonický a hmotový celek, odstavná stání pro automobily související s bydlením
- Stavby místního charakteru, které odpovídají koncepci
- Stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu, takovéto stavby a zařízení jsou definovány coby objekty, které svým umístěním, provozem a chovem drobného hospodářského zvířectva neruší pobyt na okolních parcelách, a to jak hlukem, tak zápachem, tomu se musí přizpůsobit počet kusů chovaného zvířectva, jejich způsob chovu a provoz, zastavěná plocha do 80m².
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy. Zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky.
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice)
- Účelové komunikace
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- Provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (do 10 lůžek – penziony)
- Drobné výrobní provozovny se službami v měřítku zástavby
- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)

- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru)

Podmíněně přípustné využití plochy

- Charakter ubytovacích zařízení malého rozsahu bude řešen v dalším stupni PD, ke stavbě musí být doložena stanoviska prokazující, že daná stavba nemá vliv na hlukovou pohodu v obci, nedojde k zatěžování stávající dopravní sítě, daná stavba nebude zdrojem nadměrného odpadu, hluku, znečištění v obci apod.
- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby umisťovat především do parterů rodinných domů, stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb. Charakter takovýchto staven bude řešen v dalším stupni PD, ke stavbě musí být doložena stanoviska prokazující, že daná stavba nemá vliv na hlukovou pohodu v obci, nedojde k zatěžování stávající dopravní sítě, daná stavba nebude zdrojem nadměrného odpadu, hluku, znečištění v obci apod.
- Ke stavbám drobných výrobních provozoven a služeb musí být doložena stanoviska prokazující, že daná stavba nemá vliv na hlukovou pohodu v obci, nedojde k zatěžování stávající dopravní sítě, daná stavba nebude zdrojem nadměrného odpadu, hluku, znečištění v obci apod.

Podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu pro návrhovou plochu Z1

- Nové stavby budou respektovat stávající meliorační zařízení procházející rozvojovým územím, zejména lokalita Z1. Podmínkou je zajištění funkčnosti těchto zařízení (vodní dílo).
- V rámci vymezené návrhové plochy Z1 je třeba respektovat skutečnost, že lokalita se nachází na pohledově exponovaném svahu (zejména od J a JZ). Tato skutečnost se projevuje v dodržování výškových a velikostních limitech nové zástavby.
- Nové stavby nesmí snížit či negativně ovlivnit stávající krajinný ráz.
- Stavby musí respektovat stávající vesnický charakter obce, zejména přiměřeným hmotovým řešením, jež vychází z charakteru okolní zástavby. To znamená, že musí být dodržena přirozená výšková hladina obce a objekty větších objemů musí být členěny na menší hmoty odpovídající měřítku obce.
- Jednopodlažní stavby se sedlovou střechou, půdorysně podélného charakteru s převládající délkou nad šířkou.
- Velikost nových stavebních pozemků od 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,35** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

- výšková hladina zástavby* se stanovuje na max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

- v plochách bydlení musí být respektován charakter venkovské zástavby* s výjimkou rekonstrukce stávajících staveb, které tento charakter nemají

- minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na **900 m²**

Obecné podmínky pro nové nemovitosti (stavby) v navržených zastavitelných plochách

- ~~• U nových staveb bude odkanalizování řešeno přes domovní ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci. V případě, že není technicky možné se napojit do veřejné kanalizace či povrchové vodoteče, bude odkanalizování řešeno pomocí jímky na vyvážení.~~
- Dešťové vody budou akumulovány pro další využití nebo zasakovány na pozemku vlastníka nemovitosti.
- ~~• Odpadní vody kanalizace jsou do vodního toku vypouštěny v souladu s platnou legislativou. Odpadní vody od 46 % obyvatel jsou dnes zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky, zbylý procentuální podíl využívá napojení na veřejnou kanalizaci.~~
- Pro nově navržené stavby bude splněna podmínka ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. Tato podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
- Pro nově navržené stavby bude splněna podmínka ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tj. ochrana před hlukem. Uvedená podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
- ~~• Nově navržené plochy budou odkanalizovány přes ČOV do nově vybudované veřejné kanalizace v obci~~
- V rámci stavebního řízení budou splněny zákonné povinnosti o dokumentaci staveb v platném znění, tj. bude řešen vliv staveb na okolí včetně návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku stanovené vyhláškou o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku na vibrací. Uvedená podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
- V rámci stavebního řízení budou splněny povinnosti o dokumentaci staveb v platném znění, tj. bude řešena ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, včetně návrhu ochrany staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku dané nařízením. Uvedená podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Nepřípustné využití plochy

- Umísťování bytových domů nerespektující okolní zástavbu
- Umísťování zařízení výroby s podstatným vlivem na okolí
- Umísťování výrobních provozoven se službami s podstatným vlivem na okolí
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:

OV – plochy občanské vybavenosti

Hlavní využití plochy

- Území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy, účelové komunikace
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- Pošty a administrativní provozy všeho druhu
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)
- Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- Zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- Administrativní objekty
- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- Místní obslužné komunikace motoristické
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná s vazbou na dominantní funkci
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

OS – plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití plochy

- Pozemky samostatných sportovišť, sportovní areály a plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu

Přípustné využití plochy

- Zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport
- Objekty, jejichž využití plně souvisí s vymezenou činností (př: zázemí pro sportovce, administrativní zázemí, šatny, zázemí pro diváky aj)

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše
- Hromadné ubytování související s činnostmi a vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

OK – plochy pro kulturu

Hlavní využití plochy

- Pozemky pro konkrétní občanské vybavení zpravidla v oblasti školství, kultury a společenských aktivit

Přípustné využití plochy

- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)
- území je určeno pro konkrétní funkci (škola, kultura, společenské aktivity apod.)
- ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- maloobchod, stravovací zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- pošty a administrativní provozy všeho druhu
- obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- administrativní objekty
- komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- místní obslužné komunikace motoristické
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- zařízení pro obchodní účely specializovaná s vazbou na dominantní funkci
- stavby a zařízení pro správce a provoz
- účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)

- Objekty výroby

PLOCHY REKREACE:

RZ - plochy rekreace - zahrady

Hlavní využití plochy

- Zahrady okrasné nebo užitkové, rekreační chatky, kolny na skladování náradí

Přípustné využití plochy

- Rekreační chaty, kdy pojmem rekreační chata je míněna stavba určená k individuální rekreaci, obestavěný prostor do 360 m³ a zastavěná plocha do 80 m². Může být podsklepená a má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.
- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše, účelové komunikace
- Stavby pro drobný prodej (stánky)
- Dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti, robinzonádní hřiště apod.)
- Veřejné WC
- Komunikace pěší
- Parkovací plochy osobních automobilů
- Liniové plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašna apod.)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičská zbrojnice)

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

Obecná podmínky pro nové nemovitosti (stavby) v navržených zastavitelných plochách

- V rámci stavebního řízení budou splněny zákonné povinnosti o dokumentaci staveb v platném znění, tj. bude řešen vliv staveb na okolí včetně návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku stanovené vyhláškou o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku na vibrací. Uvedená podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
- V rámci stavebního řízení budou splněny povinnosti o dokumentaci staveb v platném znění, tj. bude řešena ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, včetně návrhu ochrany staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku dané nařízením. Uvedená podmínka bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

DS – plochy silniční

Hlavní využití plochy

- Dopravní objekty a stavby

Přípustné využití plochy

- Silnice III. třídy, místní komunikace – náspy, opěrné zdi, garáže, mosty, parkoviště apod.
- Plochy pro služby související s dopravou
- Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby
- Doplnková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- V řešeném území se nalézají cyklotrasy, využití je přípustné, jejich trasa se může v průběhu měnit, cyklotrasy jsou vedeny směry jih - sever a západ – sever, jsou vedeny především po silničních komunikacích
- V řešeném území se nachází stezky pro pěší, jejich trasy se mohou v průběhu měnit, stezka pro pěší vede směrem západ – východ, vede středem obce a její trasa je vedena přes zemědělské louky či pole, ale využívá i komunikace.
- Komunikace pěší
- Cyklistické stezky
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Stavby a zařízení pro správcu a provoz
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice)

Nepřípustné využití plochy

- Plochy výroby
- Plochy bydlení
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

Hlavní využití plochy

- Technická infrastruktura

Přípustné využití plochy

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití plochy

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

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ:

VZ – zemědělská výroba

Hlavní využití plochy

- Stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat, pro mechanizační prostředky, pro úpravu a skladování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků

Přípustné využití plochy

- Stavby, objekty a zařízení určené pro zemědělskou výrobu s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 30 % celkové plochy řešeného prostoru/plochy, podíl zeleně 30% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části obce (včetně ploch stávajících na okrajích) , v plochách navazujících na stávající zástavbu z důvodu stísněných podmínek zástavby.
- Stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat
- Stavby pro mechanizační prostředky
- Stavby pro úpravu a skladování plodin
- Sklady hnojiv a chemických přípravků
- Administrativní, obchodní a výzkumné objekty sloužící zemědělské výrobě v potřebném rozsahu
- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Obslužné komunikace pro potřeby zemědělské výroby
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
- Stavby a zařízení pro správu a provoz
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV – s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití plochy

- Náměstí, návesní prostor, ulice, tržiště, stezky pro pěší a cyklisty, parkově upravená zeleň

Přípustné využití plochy

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves)
- Dopravní a technická infrastruktura
- Chodníky, cyklostezky
- Odstavná stání pro automobily, parkoviště
- Parkově upravená zeleň, zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy
- Pomník, památník, plastika

Nepřípustné využití plochy

- Vše co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby, skladování a manipulace
- Objekty rekreace

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ:

VT – plochy vodní a toky

Hlavní využití plochy

- Pozemky vodních ploch a toků

Přípustné využití plochy

- Vodohospodářské stavby
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty rekreace

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NO – orná půda, pole

Hlavní využití plochy

- Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

Přípustné využití plochy

- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou 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, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
- Protierozní opatření
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na pozemcích, které jsou určeny k volnému chovu

Nepřípustné využití plochy

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň mimo plochy přírodní.

NP – trvalý travní porost – ostatní plocha

Hlavní využití plochy

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES - v rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků. Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Travní porosty. Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
- Dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň
- Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- Dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň mimo plochy přírodní
- Travní porosty
- Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)
- Stavby pro volný chov, skleníky – do 70m²
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na pozemcích, které jsou určeny k volnému chovu

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení ve volné krajině takového rozsahu a charakteru, která by znemožňovala fyzickou i vizuální prostupnost krajiny

NT – trvalý travní porost – neplodná půda

Hlavní využití plochy

- Liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny, (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.), břehové porosty řek

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost

- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřipustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)
- Stavby pro volný chov, skleníky – do 70m²
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na pozemcích, které jsou určeny k volnému chovu

Nepřipustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení ve volné krajině takového rozsahu a charakteru, která by znemožňovala fyzickou i vizuální prostupnost krajiny

KZ – krajinná zeleň

Hlavní využití plochy

- Zeleň mimo zastavěné území sídla s ekologickou, estetickou, biotickou, orientační a krajinotvornou funkcí

Přípustné využití plochy

- Slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území
- Tvořena rozptýlenou zelení v území (vegetační prvky mimo les) – skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů; polní remízky; prameniště s dřevinami; solitérní stromy; shluky dožívajících krajových odrůd ovocných dřevin; apod.
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenována v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřipustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)

Nepřipustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení

PLOCHY LESNÍ

NL – plochy lesní

Hlavní využití plochy

- Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL)

Přípustné využití plochy

- Plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- Břehové porosty řek
- Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

- **Pozemky související** dopravní a technická infrastruktura **lokálního významu**
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřipustném využití)
- Komunikace pěší
- Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty

Nepřipustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu

ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

Ve výkresové části dokumentace jsou stanoveny funkční plochy. Je stanoveno celkem sedm nových ploch zástavby pro bydlení individuální v bytových domech, jedna plocha pro rekreaci a jedna plocha pro trvalý travní porost.

Regulační prvky navrhované zástavby:

Plošná velikost stavebních pozemků

Objekty rodinných domů a rodinných domů s živnostenskými provozy:

stavební pozemky ————— od 1000m²

využití pozemku k zástavbě ————— ≤ 25%

pozemky nad 1000m² ————— stavba do 25%

Plošná velikost zástavby hlavní objekty

objekty rodinných domů — zastavěná plocha ————— do 250 m²

objekty rodinných domů s živnostenským provozem

———— celková zastavěná plocha ————— do 250 m²

sportovní zařízení — nekrytá sportoviště, zázemí sportoviště ————— do 150 m²

Plošná velikost zástavby doplňkové stavby (garáže, kůlny, přístřešky atd)

Objekty doplňkových staveb — zastavěná plocha ————— do 100m²

zástavba pozemků pro zemědělskou výrobu — omezení zástavby s podílem zeleně min. 30% v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně)

Zemědělská výroba je termín popisující produkci (vlastní činnost, věda o ní, řemeslo i umění) potravin a krmiv a nebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných zvířat (hospodářských zvířat). Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Objemová regulace zástavby

Objekty bydlení i objekty s živnostenským provozem musí respektovat vesnický charakter obce a to především přiměřeným hmotovým řešením vycházejícím z charakteru okolní zástavby. To znamená, že musí být dodržena přirozená výšková hladina obce a objekty větších objemů musí být členěny na menší hmoty odpovídající měřítku obce.

~~Obci odpovídající výška RD je přízemí a podkroví u staveb se sedlovou střechou a v obhájitelných případech u staveb umístovaných především mimo centrum obce jsou to dvě nadzemní podlaží s plochou nebo nízko sklonitou střechou.~~

~~Objekty s živnostenským provozem by měli být svým charakterem nižší – tedy přízemní.~~

~~Objekty určené pro lehkou výrobu je možné umisťovat pouze mimo centrální oblast obce, a proto jejich objem i výška může respektovat případný požadovaný provoz většími rozměry. Přesto musí zachovávat charakter dálkových pohledů a siluet na obec.~~

Výška zástavby

~~Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly. Tedy nově navržené stavby mohou výškově přesahovat stávající zástavbu nejvíce o 1 podlaží a podkroví, přičemž definice podlaží říká, že se jedná o úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí nebo v přízemí anebo u poschodového domu nad přízemím.~~

~~Vedle toho pojem podkroví určuje přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití~~

Parkování

- ~~———— parkovací plochy navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku)~~
- ~~———— samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým rodinným domům~~
- ~~———— nejsou povoleny garážové areály, samostatně stojící garáže pro více než 2 vozidla nebo potřeby bytových domů~~

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Jedná se o protierozní opatření a opatření proto zanášení vodních plocha a vodotečí. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

g) 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

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově navržené veřejně prospěšné stavby s předkupním právem ve prospěch obce Únějovice:

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Podle zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) nenavrhuje územní plán Únějovice v řešeném území veřejně prospěšné stavby. V rámci územního plánu Únějovice nejsou nově navrženy žádné veřejně prospěšné stavby.

ÚP vymezuje tyto plochy technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby:

VPS01 – Veřejně prospěšná stavba – vodojem

VPS02 – Veřejně prospěšná stavba – čistírna odpadních vod

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V řešeném území jsou definována veřejně prospěšná opatření jako součásti ÚSES – biocentra, biokoridory, interakční prvky a významné krajinné prvky.

Veřejně prospěšná opatření jsou ve formě navržení ploch s trvalým travním porostem. Jedná se především o plochy zahrnuté do územního systému ekologické stability.

VPO01 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění LBK nef z důvodu protierozního a zpevnění břehů zde se nacházející vodoteče na sever od zastavěného území obce Únějovice.

VPO02 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO03 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění navrženého významného krajinného prvku na sever od zastavěného území obce Únějovice.

VPO04 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění navrženého významného krajinného prvku lokálního biocentra na sever od zastavěného území obce Únějovice.

VPO05 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBC nefunkčního.

VPO06 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO07 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění navrženého interakčního prvku na jih od zastavěného území obce Únějovice.

VPO08 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění navrženého významného krajinného prvku na jih od zastavěného území obce Únějovice.

VPO09 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění LBK nef z důvodu protierozního a zpevnění břehů zde se nacházející vodoteče na jih od zastavěného území obce Únějovice.

VPO10 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO11 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO12 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO13 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění navrženého interakčního prvku na jih od zastavěného území obce Únějovice.

VPO14 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO15 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění prvku LBK nefunkčního.

VPO16 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění nově navržené plochy Z9.

VPO17 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění LBK funkčního z důvodu protierozního.

VPO18 – Veřejně prospěšné opatření ve formě osazení krajinné zeleně v prvku LBK nefunkčního.

VPO19 – Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění plochy vzniklé po okolním vymezení prvků ÚSES.

VPO20 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění částečně funkčního LBK .

VPO21 - Veřejně prospěšné opatření ve formě zatravnění částečně nefunkčního LBK .

Významný krajinný prvek – v místech, kde je navržen a kde se nachází orná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Jedná se v současné době o místa, jež vznikla v čase nálety dřevin a vytvořením remízků a ostrůvků zeleně.

Interakční prvek – v místech, kde je navržen interakční prvek a kde se nachází orná půda, je navržena plocha s trvalým travním porostem. Jedná se o lokalitu v jižní a západní části katastrálního území obce podél vodoteče, případně liniové zeleně. Zde je plocha s travním porostem navržena především z důvodu ochrany před erozivními účinky, tedy jako ochrana před splavením orné půdy do vodoteče a udržení stálosti koryta vodoteče.

Lokální biokoridor nefunkční – od zastavěného území se nachází několik lokálních biokoridorů nefunkčních, severním, jižním a západním směrem. V jižní a severní části se jedná o biokoridory podél vodotečí, v západní části a severní části se jedná o biokoridory podél komunikací, v rámci těchto prvků je navržena plocha s trvalým travním porostem. V odlehlých částech katastrálního území obce, v jižní a východní části jsou též umístěny nefunkční lokální biokoridory, v nichž je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem je především zachování a umístění zatravněné plochy, a to jak z důvodu propojení dvou celků, tak z důvodu protierozních podél liniových objektů, jak komunikací, tak vodotečí.

Lokální biocentrum nefunkční – v návaznosti na zastavěné území obce je umístěno severozápadním směrem lokální biocentrum nefunkční. V rámci takto vymezeného území je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem takového řešení je scelení plochy a spojení s existujícím porostem nivního typu navazujícího na zdejší vodoteč.

Lokální biokoridor funkční – od zastavěného území se nachází několik lokálních biokoridorů funkčních, severním, jižním a západním směrem. V jižní a západní části se jedná o biokoridory navazující na rozsáhle zatravněné a zalesněné plochy, v místech kde zasahují do orné či neplodné půdy, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem, v severní části se jedná o vodní plochu Zákopského rybníka, v místech kde zasahuje lokální biokoridor funkční do orné, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. V těsném západním sousedství zastavěného území obce je navržen lokální biokoridor funkční, který tvoří spojení mezi intravilánem obce a hranicí zastavitelného území, v místech zásahu na ornou půdu je navržena plocha s trvalým travním porostem.

Územní plán vymezuje tyto plochy pro asanace

V rámci návrhu územního plánu Únějovice **nejsou navrženy** asanace nebo asanační úpravy žádného objektu.

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Dle §20 vyhl. MV č. 380/2002 Sb.

Vzhledem k tomu, že Havarijní Plán Plzeňského kraje v analýze rizik neeviduje přímé ohrožení intravilánu obce Únějovice, není požadováno řešení požadavků civilní obrany ve všech jeho částech. Je zpracován požadavek dle §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. písmene i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou.

Nouzové zásobování vodou a elektrickou energií – nouzové zásobování pitnou vodou pro obyvatelstvo by bylo zajištěno provozovatelem vodovodního řádu případně vedením obce a to mobilními cisternami přistavenými na veřejně přístupná místa vytipovaná dle jejich snadné dostupnosti a snadné možnosti obsluhy.

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním §29 odst. 1 písm. K) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ČSN 730873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 752411 – Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 730802, resp. ČSN 730804.

Řešení možné civilní ochrany je individuální, v každém objektu samostatně, včetně bytových domů, průmyslových objektů a institucí. Řešení civilní obrany obyvatel je zákonnou povinností vlastníků nebo provozovatelů jednotlivých objektů s hromadným pobytem obyvatel.

Hlavním důvodem pamatování na civilní ochranu je zmírnění možných škod (škody způsobené válečnými konflikty, teroristickými útoky, popřípadě živelnými přírodními katastrofami apod.) na co nejnížší míru.

V rámci návrhu územního plánu Únějovice nejsou navržena žádná opatření.

h) 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

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 ods.6 Stavebního zákona

Na základě předloženého zadání územního plánu nepožaduje Krajský úřad Plzeňského kraje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Únějovice z hlediska vlivů na životní prostředí. Proto není potřeba stanovit žádná kompenzační opatření.

j) Vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změna č.1 ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (VXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z1.V01-BI	Únějovice - západ	plochy bydlení individuální v rodinných domech (BI)	4 920
Celkem:			4 920

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je obecně přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

k) Vymezení plocha 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

ÚP nevymezuje plochy pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování.

l) Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

ÚP nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

~~Na základě požadavků pořizovatele byla stanovena etapizace území. Pro etapizaci – stanovení pořadí zástavby, byly navrženy dvě etapy. První etapa obsahuje všechna navržená zastavitelná území katastrálního území obce Únějovice kromě zastavitelného území Z4 a západní části zastavitelného území Z1 (přesná definice a poloha vyznačena ve výkrese č. 1.). Druhá etapa výstavby zahrnuje právě zmíněné zastavitelné území Z4 a západní část zastavitelného území Z1.~~

~~Z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a časové následnosti byla stanovena etapizace výstavby v návrhových lokalitách určující podmínky pro správné rozhodování a rozhodování o rozvoji obce.~~

~~Druhá etapa výstavby bude využita za následujících podmínek:~~

- ~~— západní část zastavitelného území Z1 bude využita tehdy, pokud část tohoto zastavitelného území patřící do první etapy výstavby bude využita ze 75%~~
- ~~— zastavitelné území Z4 bude využito tehdy, kdy zastavitelné území Z5 patřící do první etapy výstavby bude využito z 50%.~~

~~Není stanoveno~~

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

ÚP nevymezuje žádnou stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

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

Textová část návrhu územního plánu 28 listů

grafická část – návrhu územního plánu 4 listů

textová část návrhu územního plánu odůvodnění 64 listů

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění 3 listy

p) Vysvětlení zkratk

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- c) KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- d) KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- e) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- f) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);

- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 80-85 m²

- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru

- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu,

např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tvz. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu, zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem, minimálně jednom nadzemním obytném podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění