

ÚZEMNÍ PLÁN

JEZEŘANY-MARŠOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1



TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:	Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová Palackého 281, 679 06 Jedovnice IČ: 04564421
Objednatel:	Obec Jezeřany-Maršovice Jezeřany-Maršovice 1, 671 75 IČ: 00292931
Pořizovatel:	Městský úřad Moravský Krumlov Odbor výstavby a územního plánování nám. Klášterní 125, 672 01 Moravský Krumlov

Evidenční číslo: 219 – 5

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice
Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov

Projektanti: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04049

Ing. arch. Martin Vávra
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04048

sídlo: Palackého 281, 679 06 Jedovnice
tel.: +420 736 252 367
e-mail: arch.vavra@gmail.com
web: archvavra.cz

Datum: březen 2020

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice

Datum vydání Změny č. 1 ÚP:

Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP:

Pořizovatel:

Městský úřad Moravský Krumlov
Odbor výstavby a územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ivo Kadlec

OBSAH:

A. Vymezení zastavěného území.....	1
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
B.1. Všeobecné zásady řešení.....	1
B.2. Koncepce rozvoje území.....	1
B.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	1
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
C.1. Urbanistická koncepce.....	2
C.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	2
C.3. Plochy přestavby:.....	3
C.4. Plochy sídelní zeleně.....	3
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....	3
D.1. Dopravní infrastruktura.....	3
D.2. Technická infrastruktura.....	3
D.3. Občanské vybavení.....	5
D.4. Veřejná prostranství.....	5
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	6
E.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití.....	6
E.2. Územní systém ekologické stability.....	7
E.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	9
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	10
F.1. Plochy občanského vybavení.....	10
F.2. Plochy smíšené obytné.....	12
F.3. Plochy dopravní infrastruktury.....	13
F.4. Plochy technické infrastruktury.....	14
F.5. Plochy výroby a skladování.....	14
F.6. Plochy veřejných prostranství.....	15
F.7. Plochy zeleně.....	16
F.8. Plochy vodní a vodohospodářské.....	17
F.9. Plochy zemědělské.....	17
F.10. Plochy lesní.....	18
F.11. Plochy přírodní.....	19
F.12. Plochy smíšené nezastavěného území.....	19
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.....	21
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	22
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	22
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	22
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	22
L. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	23

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	23
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	23
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	23
P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	23

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. 10. 2019.

Zastavěné území je tvořeno z devíti částí vymezených na katastrálním území obce.

Zastavěné území je v grafické části vymezeno ve výkresech:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| I.1 Výkres základního členění území | v měřítku 1 : 5 000 |
| I.2 Hlavní výkres | v měřítku 1 : 5 000 |

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

B.1. Všeobecné zásady řešení

Územní plán stanovuje, že základním vlivem pro rozvoj obce bude poloha sídla v krajině, konfigurace terénu, poloha k ostatním sídlům a historický vývoj obce.

Územní plán stanovuje způsob rozvoje obce jako postupné, ekonomicky a společensky zdůvodněné využívání potenciálu území při zachování jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které jsou výsledkem historického vývoje. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu těchto hodnot, stanovuje podmínky pro kultivaci a obohacování při úměrném a vzájemně koordinovaném rozvoji soustavy všech funkcí obce a při dodržení zásady jejich vzájemné slučitelnosti.

B.2. Koncepce rozvoje území

Hlavní cíle rozvoje obce::

- Zachovat kontinuitu se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou ÚPD.
- Vyloučit nekonceptní formy využívání zastavitelného území.
- Omezit monofunkčnost ploch a zajistit tak rozmanitost jejich využití.
- Vymezit vhodné plochy pro bydlení, rozvoj obytné funkce formou smíšeného bydlení.
- Zajistit dobudování technické a dopravní infrastruktury.
- Vymezit plochy pro chybějící skladebné části územního systému ekologické stability.

B.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Jako priorita koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se zachování charakteru urbanistické struktury obce, zamezení nepřiměřeného rozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

Ochrana kulturních a civilizačních hodnot

Podmínky ochrany:

- Zachovat kvalitu architektury, to je: stávající strukturu zástavby (převážně obytné), měřítko a půdorysnou stopu území zásadního významu pro ochranu hodnot.
- Respektovat urbanistické dominanty obce, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit nebo narušit jejich vzhled, dochovanou historickou hodnotu, prostředí, estetické působení v prostoru sídla.

- Respektovat památky místního významu.
- V území zásadního významu pro ochranu hodnot podporovat funkci návsi, respektovat urbanistickou strukturu, nepřipustné jsou činnosti, výstavba a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit její vzhled, funkci a znehodnotit urbanistickou strukturu, nepřipustit zmenšování plošného rozsahu sídelní zeleně.

Ochrana přírodních hodnot

Za přírodní hodnoty, které budou při využívání území respektovány, se v rámci řešeného území považují plochy stávající zeleně, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa. Tyto plochy budou respektovány v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní nebo jsou součástí ploch přírodních v rámci biocenter územního systému ekologické stability.

Ochrana přírodních hodnot je řešena v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. F. 2. Podmínky pro využití ploch a podmínek využití ploch ÚSES v kap. E.2 Územní systém ekologické stability.

Podmínky ochrany:

- Zachovat stávající využívání území, nepřipustit činnosti, které by vedly ke snížení pestrosti ploch nebo monotónnímu využívání území nebo ohrožení druhové rozmanitosti přírodních prvků v území.
- V rámci nezastavěného území podporovat vzrostlou zeleň a podporu alejí jejich dosadbou a údržbou.

C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Je vyznačena v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres.

C.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu respektovat urbanistickou strukturu obce a krajinný ráz. Veškeré navržené plochy doplňují tuto strukturu a zlepšují kvalitu stávajícího bydlení.

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, aby zabránila negativnímu trendu suburbanizace a fragmentace krajiny, to znamená zásadu rozvoje nové zástavby převážně v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu zachování a podpory centrálních částí obce – návsi pro zachování kontinuity vývoje obce.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně rámcových podmínek ochrany krajinného rázu.

Hlavní rozvoj urbanistické struktury obce je navržen po obvodu sídla východním a jižním směrem a to plochami smíšenými obytnými -venkovskými SV. V jižní části je navržena i plocha pro rozšíření drobné řemeslné výroby VD.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

tab. 1 Zastavitelné plochy

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1	W	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské	Maršovice
Z2	OS	plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Maršovice
Z3	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z4	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z5	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z6	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z7	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z8	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z9	Položka neobsazena		
Z10	VD	plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	Jezeřany
Z11	PV	veřejná prostranství	Jezeřany
Z12	PV	veřejná prostranství	Jezeřany

C.3. Plochy přestavby:

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

tab. 2 Plochy přestavby

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1-P01	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z1-P02	ZS	plocha zeleně – soukromá a vyhrazená	Jezeřany

C.4. Plochy sídelní zeleně

Územní plán respektuje stávající sídelní zeleň.

Plochy sídelní zeleně jsou umožněny v plochách zeleně – ochranné a izolační (ZO), plochách veřejných prostranství – veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV), plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a tělovýchovných a sportovních zařízeních (OS), plochách smíšených obytných – venkovských (SV).

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

D.1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury zachovává stávající dopravní skelet.

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle podmínek pro jejich využití.

Návrh koncepce dopravní infrastruktury je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

D.2. Technická infrastruktura

Vymezuje se uspořádání technické infrastruktury vytvářející předpoklady pro obsluhu obce všemi druhy médií a vymezeny trasy, plochy a koridory technické infrastruktury.

- Vedení technické infrastruktury v zastavěném území a pro zastavitelné plochy je řešeno převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, přípustné je i řešení v rámci jiných ploch dle podmínek jejich využití
- Koncepce technické infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres a č. II.1 Koordinační výkres.

tab. 3 Koridory pro technickou infrastrukturu

ozn.	účel koridoru	katastrální území
TK1	koridor pro nadzemní vedení zvn 400 kV	Jezeřany, Maršovice

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Loděnice.

Koncepce:

- rozvody v zastavěném území a pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou řešeny vodovodními řadami s dostatečnou kapacitou pro převod požární vody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- u lokality Z8 je navržena přeložka vodovodního řadu,
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná. Obec má vybudovanou veřejnou splaškovou kanalizaci, která je ukončena čistírnou odpadních vod v obci Loděnice.

Koncepce:

- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající kanalizaci oddílného systému,
- v zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku, případně zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování el. energií v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále připojena na stávající nadzemní vedení vn 22 kV.

Koncepce:

pro zajištění potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné, příp. trafostanice doplnit v plochách, ve kterých podmínky pro využití technickou infrastrukturu připouštějí,

- u lokality Z4 je navržena demontáž stávajícího nadzemního vedení vn,
- je navrženo podzemní vedení vn napojené na stávající trafostanici,
- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající rozvody nn, a to v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury (není součástí řešení územního plánu),
- dle nadřazené dokumentace (Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1, ZÚR Jihomoravského kraje) je vymezen koridor TK1 pro umístění nadzemního vedení zvn 400 kV.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování zemním plynem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Dodávka plynu bude v řešeném území zajišťována ze stávajících STL plynovodů.

Koncepce:

- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou do stávajícího systému sítě plynovodů napojeny STL plynovody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- u lokality Z8 je navržena přeložka STL plynovodu

Zásobování teplem

Koncepce zásobování teplem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

Veřejné komunikační sítě

Koncepce elektronických komunikačních sítí a zařízení v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován, nejsou navrženy nové plochy.

Koncepce:

- rozvody místních elektronických komunikačních sítí nejsou součástí řešení územního plánu,
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury realizovat pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb kabelovou síť v návaznosti na stávající síť.

Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady je stabilizována, stávající systém zůstane zachován. Nakládání s odpady bude i nadále řešeno odvozem mimo řešené území. V obci je zařízen systém svozu komunálního odpadu. Obec má vybavená čtyři místa pro třídění odpadů. Dvakrát do roka se odváží objemový odpad. Stávající systém nakládání s odpady zůstane zachován.

D.3. Občanské vybavení

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení.

Jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a hřbitovy (OH).

V obci je základní občanské vybavení v dostačujícím rozsahu. Je navrženo rozšíření plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS).

Plochy občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Podmínky pro umístování:

- respektovat stabilizované plochy občanského vybavení
- další veřejné vybavení (např. zařízení zdravotnictví) je možné umísťovat v plochách smíšených obytných, jejichž podmínky situování zařízení občanského vybavení připouštějí
- sezónní kulturní aktivity budou provozovány v plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), případně v plochách občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a plochách veřejných prostranství (PV nebo ZV)
- dětská hřiště lze umísťovat i v rámci ploch veřejných prostranství a plochách smíšených obytných.

D.4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV).

Jsou navrženy nové plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)

Podmínky pro umístování:

- respektovat stabilizované plochy veřejných prostranství, regenerovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – chodníky, zastávky, apod.; nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v území zásadního významu pro ochranu hodnot

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

E.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny

ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro ochranu krajinného rázu.

S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné plochy a stavby s výjimkou těch, které rozšiřují zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území.

ÚP dále vymezuje přírodní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. Byly vymezeny krajinné celky a krajinné prvky, podmínky pro jejich ochranu viz kap. B.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů.

Ochrana krajinného rázu:

- Podporovat dosadbu alejí podél cest vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů. Podporovat zvyšování podílu dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Zástavba nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině, stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad, příp. zeleň veřejného prostranství tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny, zástavbu v plochách výroby a skladování odclonit izolační zelení.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, v případě že k zamezení přístupu dojde, je nezbytné řešit náhradní přístupové cesty.

Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah je znázorněn v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- **Plochy vodní a vodohospodářské – W** – zahrnují plochy vodních toků, rybníků a vodních nádrží. Je navržena plocha Z1.
- **Plochy zemědělské – NZ** – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu vhodného pro intenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Rozsah ploch je stabilizován.
- **Plochy lesní – NL** – zahrnují stávající plochy PUPFL. Rozsah ploch je stabilizován, rozšíření těchto ploch není navrženo.

- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské – NSz** – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Rozšíření těchto ploch není navrženo.
- **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp** – zahrnují stávající plochy krajinné zeleně, které mají podíl na utváření krajinného rázu a ekologické stability území. Rozšíření těchto ploch není navrženo. Jsou navrženy plochy pro realizaci biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability, jako plochy změn v krajině K1 až K16.

Vymezené plochy změn v krajině

tab. 4 Plochy změn v krajině

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
K1	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K2	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K3	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K4	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K5	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K6	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K7	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K8	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K9	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K10	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K11	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K12	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K13	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K14	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K15	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K16	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany

E.2. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Celá kostra ÚSES je vymezena jako návrh, přičemž pod označením stav jsou vymezeny prvky lokálního ÚSES částečně nebo zcela funkční.

ÚP vymezuje následující skladebné části ÚSES:

Vymezeně nadregionální biokoridory

K 140 MH - funkční biokoridor nadregionálního významu

Vymezená regionální biocentra

RBC JM31 - funkční biocentrum regionálního významu

Vymezená lokální biocentra

LBC 1 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 2 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 3 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 4 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 5 - funkční biocentrum lokálního významu

LBC 6 - funkční biocentrum lokálního významu

LBC 7 - nefunkční biocentrum lokálního významu

LBC 8 - částečně funkční biocentrum lokálního významu

LBC 9 - nefunkční biocentrum lokálního významu

Vymezené lokální biokoridory

LBK 1 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 2 - funkční biokoridor lokálního významu

LBK 3 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 4 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 5 - funkční biokoridor lokálního významu

LBK 6 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 7 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 8 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 9 - nefunkční biokoridor lokálního významu

Podmínky využití ploch ÚSES:

Podmínky využití:

přípustné:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy a toky), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biocenter a biokoridorů.

podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor nebo biocentrum v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru nebo minimální výměry biocentra (3 ha).
- oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biocentra nebo biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biocenter a nebo biokoridorů,
- umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustné a podmíněně přípustné,
- ekologická a informační centra,
- oplocení mimo přípustné a podmíněně přípustné.

E.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena vymezením stávajících ploch dopravní infrastruktury (DS), které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu ploch v krajině a vedení cyklistických tras. V podmínkách využití pro plochy zemědělské a pro plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské jsou účelové komunikace přípustné, v plochách smíšených nezastavěného území – přírodních podmíněně přípustné.

Protierozní opatření

Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro umístění protierozních opatření. Umístění těchto opatření jako např. zatravnovacích a odvodňovacích průlehů je umožněno v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán vymezuje prvky ÚSES, které vytváří podmínky pro ochranu půdy před erozí.

Ochrana před povodněmi

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

Koncepce:

- nejsou navržena opatření,
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem,

V zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v max. míře dešťové vody do vsaku, zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy.

Rekreace

Na řešeném území se nachází objekty individuální rekreace. Stávající stav je dostačující, nové plochy nejsou navrhovány. Rekreace je připuštěna v plochách smíšených obytných.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Na katastru se nenachází plocha těžby nerostů. Nové plochy se nenavrhují.

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

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Ke každému typu plochy je přiřazen kód a stanoveny podmínky pro její využití.

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Obecné podmínky:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněná venkovní prostor staveb.
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi.
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.
- Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

F.1. Plochy občanského vybavení

tab. 5 Podmínky pro využití ploch OV

OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy. Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru, které díky své velikosti nemají značnou intenzitu návštěvnosti a proto nejsou tak náročná na parkovací plochy a nevytváří zvýšené riziko narušení pohody případných sousedních ploch bydlení.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení odpovídající hlavnímu využití (např. školská, vzdělávací a výchovná zařízení, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, církevní zařízení, veřejná správa a administrativa, ochrana obyvatelstva,

	záchranné složky, hasičské zbrojnice, věda a výzkum, včetně souvisejících staveb). • Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru odpovídající hlavnímu využití (např. stravování, ubytování, prodejny apod., včetně souvisejících staveb). • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	• Ubytovací jednotky za podmínek, že ○ jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení; ○ nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.

tab. 6 Podmínky pro využití ploch OS

OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s uspokojováním aktivních nebo pasivních sportovních a rekreačních potřeb občanů.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport. • Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení slučitelného s hlavním využitím. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	• Pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití. • Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro kulturu. • Bydlení za podmínky, že se jedná např. o bydlení osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky	• Zástavbu ve stabilizovaných a zastavitelných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby. • Intenzita zástavby: 20%

ochrany krajinného rázu:	
-------------------------------------	--

tab. 7 Podmínky pro využití ploch OH

OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy	
Hlavní využití:	Plochy určené pro situování veřejných pohřebišť.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení sloužících pro provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

F.2. Plochy smíšené obytné

tab. 8 Podmínky pro využití ploch SV

SV – plochy smíšené obytné – venkovské	
Hlavní využití:	Plochy určené ke smíšenému využití, kdy není účelné území podrobněji členit. Jedná se o činnosti, děje a zařízení související převážně s bydlením individuálního charakteru s doplňkovou funkcí občanského vybavení.
Přípustné využití:	• Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení. • Vinné sklepy. • Stávající bytové domy. • Pozemky staveb pro individuální rekreaci. • Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území. (např. kadeřnictví, ordinace, obchod, hasičská zbrojnice,...) • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář. • Garáže • Protihluková opatření.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (například: autolakovny).
Podmíněně přípustné využití:	• Pozemky staveb drobné výroby, nevýrobních služeb a ostatní občanské vybavenosti místního významu (např: penzion s vinným sklepem, kozí farma) za podmínek, že ○ nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu;

	○ odpovídá charakterem a významem danému prostředí; ○ není riziko narušení pohody bydlení; ○ celková plocha není větší než 500 m². • Pozemky staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení (např. hromadné garáže, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla, za podmínky, že ○ nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. • Plochy SV Z4, Z8 za podmínky, že ○ chráněné prostory přiléhající k silnici III. třídy nebudou z hlediska ochrany před hlukem při dalším projednávání oslabovány.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby. • Zástavba v zahradách je povolena. • Výšková regulace zástavby: ○ max. 2 NP

F.3. Plochy dopravní infrastruktury

tab. 9 Podmínky pro využití ploch DS

DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území dopravní infrastrukturou. Návrhové plochy pro liniové stavby jsou limitní, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací; po nabytí pravomocného územního rozhodnutí zůstane u zbývajících ploch stávající využití, pokud nebude projektem pozemkových úprav navrženo jiné využití.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení silnic včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů, terénních úprav, protihlukových opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. • Pozemky účelových komunikací, manipulační plochy. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla. • Pozemky technické infrastruktury. • Protihluková opatření. • Vodní toky. • Pozemky pro doprovodnou, izolační a krajinnou zeleň. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. • V rozvojových plochách takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru (i když je uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné) a to do vydání pravomocného územního rozhodnutí na příslušnou dopravní stavbu, v těchto plochách nelze zhodnocovat stávající plochy a objekty.

F.4. Plochy technické infrastruktury

tab. 10 Podmínky pro využití ploch TI

TI – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území technickou infrastrukturou.
Přípustné využití	• Pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic apod.) • Pozemky pro průchod pěších a cyklistických tras. • Pozemky dopravní infrastruktury související s hlavním využitím. • Protihluková opatření. • Pozemky pro doprovodnou a izolační zeleň. • Pozemky zemědělské a lesní, pozemky pro malé vodní nádrže.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

F.5. Plochy výroby a skladování

tab. 11 Podmínky pro využití ploch VD

VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb.
Přípustné využití:	• Pozemky staveb a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. • Sběrná místa odpadu pro potřeby obce. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	• Ubytovací jednotky za podmínek, že ○ jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení. • Lokalita Z10 za podmínky, že ○ konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.
Podmínky prostorového uspořádání a	• Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině • Výšková regulace zástavby:

základní podmínky ochrany krajinného rázu:	max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8m
---	---

tab. 12 Podmínky pro využití ploch VZ

VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem zemědělských a lesnických areálů.
Přípustné využití:	- Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování. - Pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu. - Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. - Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. - Protihluková opatření. - Pozemky pro izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	- Ubytovací jednotky za podmínek, že - jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení; - nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.
Nepřípustné využití:	Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	- Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině - Výšková regulace zástavby: - max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8m

F.6. Plochy veřejných prostranství

tab. 13 Podmínky pro využití ploch PV

PV – plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	
Hlavní využití:	Plochy přístupné každému bez omezení. Plochy slouží k zajištění bezpečného přístupu k ostatním plochám s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách.
Přípustné využití:	- Pozemky pro veřejné prostory ulic, návsí, náměstí. - Pozemky pro motorovou dopravu. - Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty.

	• Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla. • Vinné sklepy. • Hasičská zbrojnice • Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Podmíněně přípustné využití:	• Zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržička apod.), za podmínky, že ○ svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

tab. 14 Podmínky pro využití ploch ZV

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	
Hlavní využití:	Parkově upravené plochy veřejné zeleně, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
• Přípustné využití:	• Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Podmíněně přípustné využití:	• Zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržička apod.), za podmínky, že ○ svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

F.7. Plochy zeleně

tab. 15 Podmínky pro využití ploch ZS

ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	
Hlavní využití:	Plochy zeleně, které plní funkci produkční a kompoziční. Vytvářejí přechod zástavby do krajiny.

Přípustné využití:	• Pozemky zahrad sloužící pro rekreaci a samozásobitelské hospodaření. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

tab. 16 Podmínky pro využití ploch ZO

ZO – plochy sídelní zeleně – ochranná a izolační	
Hlavní využití:	Plochy zeleně, které plní funkci izolační a kompoziční.
Přípustné využití:	• Pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

F.8. Plochy vodní a vodohospodářské

tab. 17 Podmínky pro využití ploch W

W – plochy vodní a vodohospodářské – vodní	
Hlavní využití:	Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
Přípustné využití:	• Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro doprovodnou, izolační a krajinnou zeleň. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Pozemky pro přístupové komunikace propojující bezprostředně navazující plochy smíšené obytné venkovské s plochami veřejného prostranství.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. • U lokality Z1 - se nebude jednat o chovný rybník, bez oplocení

F.9. Plochy zemědělské

tab. 18 Podmínky pro využití ploch NZ

NZ – plochy zemědělské	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě.
Přípustné využití:	• Zemědělský půdní fond. • Související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. • Účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Rozptýlená a liniová zeleň (dřeviny rostoucí mimo les). • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra. • Oplocení.
Podmíněně přípustné využití:	• Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu za podmínky, že nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu, a že budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) v případě, že plocha nebude oplocena. • Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. • Plochy pro zalesnění za podmínky, že se nejedná o I. nebo II. tř. ochrany ZPF. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely (bez podezdívky).

F.10. Plochy lesní

tab. 19 Podmínky pro využití ploch NL

NL – plochy lesní	
Hlavní využití:	Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí vytvářející krajinný rámec- porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko-stabilizační funkcí.
Přípustné využití:	• Pozemky určené k plnění funkcí lesa. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně	• Stavby a zařízení včetně informačních tabulí za podmínky, že slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině.

přípustné využití:	• Pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jsou nezbytně nutné a nenaruší stabilitu okolních porostů. • Vodní plochy za podmínky, že slouží vodohospodářským účelům. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely (bez podezdívky).
---------------------------	--

F.11. Plochy přírodní

tab. 20 Podmínky pro využití ploch NP

NP – plochy přírodní	
Hlavní využití:	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území plochy biocenter
Přípustné využití:	• Zemědělská půda, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky • Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES. • Jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	• Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny za podmínky, že nenaruší funkčnost biocentra. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

F.12. Plochy smíšené nezastavěného území

tab. 21 Podmínky pro využití ploch Nsp

Nsp – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	
Hlavní využití:	Krajinná zeleň.
Přípustné využití:	• Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice). • Pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Pozemky pro zajištění prostupnosti pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků a PUPFL. • Izolační zeleň.

	• plochy PUPFL • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků. • Vodní plochy, suché poldry a protierozní opatření.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	• Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu. • Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, informační tabule za podmínky, že nesnižují ekologickou kvalitu lokality. • Vodní plochy za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství) a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

tab. 22 Podmínky pro využití ploch NsZ

NsZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské	
Hlavní využití:	Plochy s víceúčelovým využitím, jednotlivé funkce jsou ve vzájemně rovnocenném postavení, přírodní ekosystémy jsou využívány kompromisně, což limituje intenzivní formy produkčních a komerčních činností.
Přípustné využití:	• Pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy. • Pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreačních louky. • Stávající vinné sklepy. • Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy. • Účelové komunikace s převládajícím rekreačním využitím (např. komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni). • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	• Sportovní aktivity, vinné sklepy, stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu za podmínky, že: ○ nedojde ke snížení rekreačního potenciálu a ekologické stability; ○ nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu;

	○ budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Sportovní aktivity nebudou mít zásadní vliv na krajinný ráz území a kvalitu životního prostředí. • Plochy PUPFL za podmínky, že nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení bez podezdívky pro zemědělské účely nebo sloužící pro potřeby ochrany přírody (např. zakládání ÚSES). • Pěstování rychle rostoucích dřevin na výrobu biomasy za podmínky, že souvislá výsadba nepřekročí 3 ha a bude realizována mimo zvláště chráněná území přírody, nebo jejich ochranném pásmu.
--	---

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

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dle ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:

tab. 23 Veřejně prospěšné stavby

ozn.	popis	katastrální území
VT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT1	stavba nadzemního vedení zvn přenosové soustavy	Jezeřany, Maršovice

tab. 24 Veřejně prospěšná opatření

ozn.	popis	katastrální území
VU – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU1	ÚSES - část LBK 6	Maršovice
VU2	ÚSES - část LBK 7	Maršovice
VU3	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU4	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU5	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU6	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU7	ÚSES - část LBC 7	Maršovice
VU8	ÚSES - část LBK 4	Maršovice
VU9	ÚSES - část LBK 4	Maršovice
VU10	ÚSES - část LBK 4	Jezeřany
VU11	ÚSES - část LBC 8	Jezeřany

ozn.	popis	katastrální území
VU12	ÚSES - část LBK 3	Jezeřany
VU13	ÚSES - část LBC 9	Jezeřany
VU14	ÚSES - část LBK 1	Jezeřany
VU15	ÚSES - část LBK 9	Jezeřany

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 katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

tab. 25 Plochy s možností uplatnění předkupního práva

ozn.	popis	parc. č.	k.ú.	předkupní právo
PP - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ				
PP1	veřejné prostranství (dopravní + technická infrastruktura)	62/6; 62/5; 62/ 16; 62/17; 62/18; 62/3; 62/8	Jezeřany	Obec
PP2	veřejné prostranství (dopravní + technická infrastruktura)	1491/31; 31/18; 1491/32	Jezeřany	Obec

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

Nejsou v územním plánu stanovena.

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

Nejsou v územním plánu vymezeny.

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

Nejsou v územním plánu vymezeny.

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

Nejsou v územním plánu vymezeny.

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Nejsou v územním plánu vymezeny.

N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Není v územním plánu stanoveno.

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

Nejsou v územním plánu vymezeny.

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

Textová část - počet listů: 23

Grafická část - počet výkresů: 3

I.1 Výkres základního členění území

v měřítku 1 : 5 000

I.2 Hlavní výkres

v měřítku 1 : 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

v měřítku 1 : 5 000