ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KESTŘANY

TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

(SOUČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY)

Datum: Listopad 2025

Pare číslo: **1**

NÁVRH PRO SLOUČENÉ PROJEDNÁNÍ





Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.01.14 13:57:33 +01'00'

Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 01 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL:	*SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL*:
OBECNÍ ÚŘAD KESTŘANY	ZASTUPITELSTVO OBCE KESTŘANY
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. arch. Dominik Daněk	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN – ZMĚNA Č. 2 ÚP KESTŘANY 3

a) Vymezení zastavěného území 3

b) Základní koncepce rozvoje území obce 3

c) Urbanistická koncepce 4

d) Koncepce veřejné infrastruktury 10

e) Koncepce uspořádání krajiny 13

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 15

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 36

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 37

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 37

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 37

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 45

TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN – ZMĚNA Č. 2 ÚP KESTŘANY

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1.11.2017.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Obec se nachází v blízkosti spádového města Písek a postupně se stává jeho obytným satelitem. Z tohoto důvodu se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech. V menší míře potom rozvoj zemědělství, podnikání a občanského vybavení. Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Dostavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídel, s maximálním využitím stávajících komunikací a infrastruktury. Odstavení vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku.

Je podporován cestovní ruch a rekreační funkce ve stávajících objektech, budou vytvořeny podmínky pro agroturistiku, chalupaření, drobné služby.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY

Architektonické a urbanistické hodnoty správního území obce Kestřany jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny. Jádrem osídlení jsou především historické intravilány jednotlivých sídel. V sídlech se vyskytují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Statky mají hluboké předzahrádky se stromovím, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Za ní následují dlouhé zahrady a původně také polnosti. Domy byly uspořádány do řad s mezerami mezi staveními. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované.

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny.

Nejhodnotnější zástavba

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby jednotlivých sídel, dané především charakterem zástavby historických intravilánů sídel a památkově chráněných objektů.

- Náves s kostelem sv. Kateřiny a původními tvrzemi, Staré Kestřany
- Kalvárie z r. 1679 - prostranství kolem kaple sv. Kříže, k.ú. Staré Kestřany
- Náves s kaplí a prvky původní architektury, Lhota u Kestřan
- Náves s kaplí a prvky původní architektury, Zátaví
- Zátavský mlýn - původní mlýn, v současné době v rekonstrukci

Méně hodnotná zástavba

Jedná se o novodobější objekty směrem k okrajům jednotlivých sídel.

Nejméně hodnotná zástavba

Obecně se jedná o plochy bytových domů, výroby a výrobních služeb, technické vybavenosti a zemědělské výroby.

Podmínky ochrany:

Je nezbytné dodržet poměrně podrobné regulativy pro stávající i navrženou zástavbu. Z navržených regulativů je nezbytné zdůraznit a dodržet především: výškovou hladinu zástavby, sklon a typ střechy, obdélníkový půdorys navržených objektů.

HODNOTY KULTURNÍ

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty památkově chráněné objekty a archeologické lokality.

Nemovité kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území.

V části Kestřany je vymezeno ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

Archeologické lokality

Území obce lze označit za území s možností archeologických nálezů.
Řešení územního plánu nemá negativní dopad na kulturní hodnoty v území.

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči.

HODNOTY CIVILIZAČNÍ

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území a jeho vybavení technickou infrastrukturou. Územní plán tyto hodnoty respektuje a dále rozvíjí.

HODNOTY PŘÍRODNÍ

Krajinu v okolí Kestřan je možné označit za antropogenní, pouze místy je harmonická až harmonická vyšší kvality.

Přirozené a přírodě blízké porosty (přirozeného a přírodě blízkého charakteru ve 4. až 5. stupni ekologické stability) se v řešeném území mimo lesní prostředí vyskytují především blízko vodních toků.

Památné a významné stromy: v řešeném území se nacházejí památné stromy

Významné krajinné prvky: v řešeném území se nacházejí lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy

Zvláště chráněné území: v řešeném území se nacházejí zvláště chráněné území

Přírodní památka: Velký Potočný

Národní přírodní rezervace: Řežabinec a Řežabinecké tůně

Ptačí oblast: v řešeném území se nachází ptačí oblast Řežabinec

Evropsky významné lokality: Řežabinec

Řešení územního plánu nemá negativní dopad na přírodní hodnoty v území.

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

c) Urbanistická koncepce~~, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelních útvarů. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. V rámci výstavby nových objektů je nutná klasická barevnost střešních krytin (cihl. červená, šedá) a fasádních nátěrů, nikoliv moderní syté odstíny (sytě žluto-zelená, fialová apod.), z krytin jako nepřípustné se jeví lesklé (glazura, lesk). Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. Výšková hladina zástavby je nastavena výlučně na nízkopodlažní.

Územní plán řeší převážně návrh ploch pro bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské. Tyto plochy většinou vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dojde k ucelení sídel. Nová výstavba pro bydlení bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby.
V centrální části sídla Kestřany je navržena ~~přestavbová~~ plocha transformace smíšená obytná venkovská.
V západní části Kestřan a v severovýchodní části Zátaví jsou navrženy plochy výroby ~~a skladování se specifickým využitím~~ venkovská a ve východní části Lhoty u Kestřan je navržená plocha ~~zemědělské výroby~~ výroba zemědělská a lesnická. Tyto plochy jsou navrhovány mimo obytnou zástavbu, v návaznosti na již stávající plochy výroby ~~a skladování~~ všeobecné a výroby zemědělské a lesnické.

V centrální části Kestřan je navržena ~~přestavbová~~ plocha transformace smíšená výrobní všeobecná, která navazuje na plochy výroby ~~a skladování se specifickým využitím~~ všeobecná.
Severně od Zátaví jsou vymezeny nové plochy pro individuální rekreaci, které převážně vyplňují volný prostor mezi plochami stávající individuální rekreace.
Jižním směrem od Kestřan je vymezena plocha pro hromadnou rekreaci nacházející se u řeky Otavy.
Plocha technické infrastruktury je zastoupena několika plochami pro TS a ČOV.
U ploch pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno. V budoucnu nesmí vyhlašované ochranné pásmo tuto maximální hranici překročit.
Podrobnější vymezení zastavitelných ploch včetně plošných a prostorových regulativů viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH ~~PŘESTAVBY~~ TRANSFORMACE

OZNAČ. PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA V HA
k.ú. Lhota u Kestřan		
~~**BR 1**~~ **Z.35**	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** - v jižní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice. Lokalita bude prověřena územní studií.	0,81
~~**VZ 2**~~ **Z.33**	~~**Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba**~~ **Výroba zemědělská a lesnická (VZ)** - ve východní části Lhoty u Kestřan. Lokalita navazuje na stávající plochu zemědělství. Limity využití území – respektovat maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.	0,42
~~**BR 3**~~ **Z.34**	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** – ve východní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území - respektovat ochranné pásmo lesních ploch. Lokalita bude prověřena územní studií.	0,45
~~**BRs 4**~~ **T.9**	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** – jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělské a lesnické ~~zemědělské a lesnické a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ ve východní části Lhoty u Kestřan. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.	0,11
~~**BR 5**~~ **Z.32**	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat hranice záplavy.	0,18
k.ú. Staré Kestřany		
~~**OV 1**~~ ~~**RH 2**~~ **Z.31**	~~**Plocha občanského vybavení**~~ **Občanské vybavení veřejné (OV)** - jižním směrem od sídla Kestřany. Lokalita navazuje na stávající plochu občanského vybavení. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení, navrženou kanalizaci, nadregionální biocentrum funkční, hranice záplavy a hranice záplavy 2002.	0,71
	~~**Plocha rekreace – hromadná**~~ **Rekreace hromadná (RH)** – jižním směrem od sídla Kestřany, lokalita je navržena mezi lesem a vodní plochu. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat nadregionální biocentrum funkční, navrženou kanalizaci, hranice záplavy a hranice záplavy 2002.	3,04
~~**TI 4**~~ **Z.30**	~~**Plocha technické infrastruktury**~~ **Vodní hospodářství (TW)** – ČOV – v jižní části sídla Kestřany. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002, ochranné pásmo el. vedení.	0,94

~~BRs 5~~ T.7	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělské a lesnické ~~a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v jižní části sídla Kestřany. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat hranice záplavy a hranice záplavy 2002.	0,30
~~BRs 6~~ T.6	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy zeleň – zahrady a sady ~~systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v centrální části sídla Kestřany. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.	0,09
~~BRs 7~~ T.3	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělská a lesnická ~~a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské v jižní části sídla Kestřany. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.	0,29
~~OS 9~~ Z.25	~~Plocha občanského vybavení – sport~~ Občanské vybavení – sport (OS) - v centrální části sídla Kestřany. Lokalita navazuje na stávající plochu občanského vybavení - sport. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a ochranné pásmo el. vedení.	0,69
~~BR 10~~ Z.26	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - v severní části Kestřany, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby a ochranné pásmo lesních ploch.	0,15
~~VX 11~~ Z.27	~~Plocha výroby a skladování - specifické využití~~ Výroba všeobecná (VU) – v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné~~a skladování - specifické využití~~. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo lesních ploch, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby a ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.	0,67
~~VX 12~~ Z.29	~~Plocha výroby a skladování - specifické využití~~ Výroba všeobecná (VU) – v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné~~a skladování - specifické využití~~. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, ochranné pásmo silnice III. třídy a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	7,56
~~VX 13~~ Z.28	~~Plocha výroby a skladování - specifické využití~~ Výroba všeobecná (VU) – v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné~~a skladování - specifické využití~~. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo lesních ploch a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	5,22
~~BR 15~~	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.	5.95

~~ZV 16~~ ~~DS 17~~ Z.24	Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a trasu vodovodu. Lokalita bude prověřena územní studií.	
	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství**~~ **Zeleň – parková a parkově upravená (ZP) –** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a vodovod. Lokalita bude prověřena územní studií.	~~0,09~~ 0,74
	Plocha dopravní infrastruktury – silniční – v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a vodovod. Lokalita bude prověřena územní studií.	0,04
~~ZV 18~~	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství** – v severovýchodní části sídla Kestřany.~~ ~~Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice a ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a trasa vodovodu.~~ ~~Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.~~	~~3,57~~
~~BR 19~~ Z.23	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV) –** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a vodovod. Lokalita bude prověřena územní studií.	3,74
	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství**~~ **Zeleň – parková a parkově upravená (ZP)–** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice a ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a trasa vodovodu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	~~3,57~~ 0,87
~~BR 20~~ Z.20	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a stávající i navržené ochranné pásmo el. vedení a dále respektovat radioreléovou trasu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	~~8,98~~ 1,36
	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství**~~ **Zeleň – parková a parkově upravená (ZP) –** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice a ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a trasa vodovodu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	0,57
~~BR 20~~ Z.21	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a stávající i navržené ochranné pásmo el. vedení a dále respektovat radioreléovou trasu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	~~8,98~~ 7,62
	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství**~~ **Zeleň – parková a parkově upravená (ZP) –** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice a ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a trasa vodovodu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	1,04
~~BR 21~~ ~~BR 22~~	~~**Plocha bydlení - RD**~~ **Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.	3,40

Z.22	Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, radioreléovou trasu, navrženou kanalizaci, hranice záplavy, hranice záplavy 2002, ochranné pásmo lesních ploch.	
	~~**Plocha bydlení - RD** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.~~ ~~Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.~~ ~~Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, ochranné pásmo lesních ploch.~~	~~1,62~~
	~~**Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství** Zeleň – parková a parkově upravená (ZP)~~**–** v severovýchodní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice a ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a trasa vodovodu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	0,14
~~TI 24~~ Z.36	~~**Plocha technické infrastruktury** Vodní hospodářství (TW)~~ - ČOV - v západní části k.ú. St. Kestřany. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002.	0,05
~~OVs 27~~ T.8	~~**Plocha občanského vybavení - OVs** Občanské vybavení veřejné (OV)~~ - jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy bydlení - na plochu občanského vybavení v jižní části sídla Kestřany. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat radioreléovou trasu (dotýká se pouze hraničně), hranici záplavy a hranice záplavy 2002 (dotýká se pouze hraničně).	0,08
~~SVs 28~~ T.2	~~**Plocha smíšená výrobní** Smíšené výrobní všeobecné (HU)~~– plocha ~~přestavby~~ transformace v severní části sídla Kestřany. Obsluha území – prostřednictvím dopravního systému stávajícího areálu plochy výroby všeobecné~~a skladování – specifické využití~~. Limity využití území – respektovat stávající vodovod, optický telekomunikační kabel, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, vzdálenost 50m od okraje lesa, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby, památkově chráněné objekty.	0,26
~~SOs 31~~ T.4	~~**Plocha smíšená obytná** Smíšené obytné venkovské (SV)~~ – plocha ~~přestavby~~ transformace v centrální části sídla Kestřany. Obsluha území – stávající, ze silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, památkově chráněné objekty.	0,41
Z.25	**Z.25 Vodní a vodohospodářské všeobecné** – vodní příkop v centrální části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat památkově chráněné objekty, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.	0,08
Z.37	**Z.37 Vodní a vodohospodářské všeobecné** - severně od Kestřan nad rybníkem Hluboký. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.	1,54
k.ú. Zátaví		
~~BR 1~~ Z.19	~~**Plocha bydlení - RD** Bydlení venkovské (BV)~~ – v jihozápadní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a ochranné pásmo lesních ploch. Lokalita bude prověřena územní studií.	0,83
~~BR 2~~ Z.18	~~**Plocha bydlení - RD** Bydlení venkovské (BV)~~ – v západní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a optický telekomunikační kabel.	0,25
~~BR 3~~ Z.17	~~**Plocha bydlení - RD** Bydlení venkovské (BV)~~ – v západní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.	0,96

	Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel, metalický telekomunikační kabel a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby. Lokalita bude prověřena územní studií.	
~~BR 4~~ Z.16	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) – v jižní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Limity využití území – respektovat navrženou kanalizaci.	0,45
~~BR 5~~ Z.12	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel a radioreléovou trasu.	0,35
~~BR 6~~ Z.13	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabela a radioreléovou trasu.	0,52
~~BR 7~~ Z.14	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.	0,09
~~BRs 8~~ T.1	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) - jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) ~~systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v severní části sídla Zátaví.	0,30
~~VX 9~~ Z.11	~~Plocha výroby a skladování - specifické využití~~ Výroba všeobecná (VU)– ve východní části sídla Zátaví, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné ~~a skladování - specifické využití~~. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo el. vedení, ochranné pásmo zdroje a radioreléovou trasu. Lokalita bude prověřena územní studií.	2,42
~~BR 10~~ ~~ZV 11~~ Z.9	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV)~~Bydlení venkovské (BV)~~ – v severovýchodní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat radioreléovou trasu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	~~5,01~~ 4,43
	~~Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství~~ Zeleň – parková a parkově upravená (ZP) – v severovýchodní části sídla Zátaví. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, radioreléovou trasu a ochranné pásmo silnice III. třídy. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	1,26
~~BR 10~~ Z.10	~~Plocha bydlení - RD~~ Bydlení venkovské (BV) – v severovýchodní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat radioreléovou trasu. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.	0,58
~~RI 12~~ Z.8	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – ve východní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo zdroje.	0,83
~~RI 13~~ Z.6	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo zdroje.	1,06

~~RI 14~~ Z.5	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo zdroje.	2,47
~~RI 15~~ Z.4	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.	1,03
~~RI 18~~ Z.3	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení.	0,08
~~TI 20~~ Z.7	~~Plocha technické infrastruktury~~ Vodní hospodářství (TW) – ČOV - ve východní části sídla Zátaví. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy 2002.	0,05
~~TI 21~~ Z.15	~~Plocha technické infrastruktury~~ Vodní hospodářství (TW) – ČOV – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Limity využití území – respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV.	0,05
~~RI 24~~ Z.2	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severní části k.ú. Zátaví. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. elektrického vedení, navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, navrženou kanalizaci, otevřenou vodoteč, ochranné pásmo lesních ploch a optický telekomunikační kabel.	5,00
~~RI 25~~ Z.1	~~Plocha rekreace - individuální~~ Rekreace individuální (RI) – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.	0,55

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V návrhu ÚP je sídelní zeleň vymezena u ploch pro bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovských, v severovýchodní části Zátaví a v severovýchodní části Kestřan. Jsou to plochy podél dopravních tras a tras vysokého napětí a dále plochy v blízkosti hřbitova.

d) Koncepce veřejné infrastruktury ~~včetně podmínek pro její umisťování~~

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMISŤOVÁNÍ

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnic III. třídy za územně stabilizované. U komunikací, které zpřístupňují objekty bydlení, je v převážné míře nutno počítat s úpravou v odpovídajících parametrech a alespoň jednostranným chodníkem. Do doby, než bude toto možné, je nutno pro ně respektovat alespoň územní rezervu. Ta by měla být v přiměřené míře dodržována při povolování veškerých staveb. Rovněž bude nutné upravit stávající místní komunikace ke golfovému hřišti a k navržené ploše hromadné rekreace u Otavy, navrhnout rozšíření pro obousměrný provoz a parkoviště odpovídající kapacity.

Současný systém turistických tras a naučných stezek zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. Stávající cykloturistické trasy a stezky budou zachovány a dále postupně rozvíjeny.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

V Kestřanech v severní části naproti hřbitovu je navržené parkoviště.

Územní plán respektuje železniční koridor ~~ŽD4~~ ŽD16 Plzeň – Strakonice – České Budějovice - ~~zdvojkolejnění železniční tratě 190 České Budějovice – Strakonice – (Plzeň)~~ České Velenice – hranice ČR/Rakousko (-Wien); označeno jako D14 v záměrech ZUR Jihočeského kraje a CNZ.1 až CNZ.3 v územním plánu Kestřany.

Koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace	CNZ.1, CNZ.2, CNZ.3
Hlavní využití	
Zdvoukolejnění stávající železnice	
Přípustné využití	
Pozemky, zařízení a stavby k zajištění dopravní přístupnosti - železniční trať, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), vlakové stanice, terminály, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, odpočívadla, provozní budovy, protihluková opatření, areály údržby železničních tratí. Umisťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, teplo, spoje a radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Nepřípustné využití	
Objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

ÚP navrhuje výstavbu vodní plochy severně od Kestřan nad rybníkem Hluboký (v rámci sportovního areálu) a plochu pro vodní příkop.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Návrh zásobování obce Kestřany pitnou vodou spočívá v zachování stávajícího vodovodu, které vyhovuje i do budoucna. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Navrhované technické řešení vodohospodářské infrastruktury představuje:

- dostavbu kanalizace v Kestřanech s propojením se stávající kanalizací a vybudování lokální ČOV
- výstavbu kanalizace v místní části Lhota u Kestřan s přečerpáním splašků na navrhovanou ČOV Kestřany
- dostavbu kanalizace v Zátaví s propojením se stávající kanalizací a vybudování lokální ČOV

Výstavba splaškové kanalizace umožní napojení obytných domů i provozoven na spolehlivou kanalizační síť a čištění odpadních vod.

Kanalizace:

Jednotlivé kanalizační větve jsou řešeny s ohledem na spádové poměry v obci a možnost gravitačního odvodu splaškových vod. Ne ze všech částí obce lze odvést splaškové vody na ČOV gravitačně. V odkanalizovávaném území obce Kestřany jsou navrženy dvě čerpací stanice. Rovněž z části Chotěbořice bude nutno splaškové vody čerpat. Odkanalizování lokality Chotěbořice je navrženo ze zástavby na pravém břehu Brložského potoka.

Před napojením jednotlivých nemovitostí na navrhovanou kanalizaci je nutno vyřadit z provozu domovní septiky.

V grafické části je výše uvedená koncepce vyjádřena pomocí těchto koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- CNU.4 – výtlak a gravitace, včetně čerpací stanice (ČS1) a odlehčovací komory (OK), část koridoru jako VT.15
- CNU.5 – výtlak a gravitace, včetně čerpací stanice (ČS2, ČS3, ČS4) a odlehčovací komory (OK), části koridoru jako VT.7, VT.4, ústí do ČOV (VT.13 sloučeno s VT.7)

- CNU.6 – výtlak a gravitace, včetně čerpací stanice (ČS5) a odlehčovací komory (OK), části koridoru jako VT.6, VT.12, VT.4, ústí do ČOV
- CNU.7 – navržená kanalizace – gravitace, viz VT.14, odtok z ČOV
- CNU.8 – gravitace, včetně odlehčovací komory (OK), části koridoru jako VT.11, VT.3, ústí do ČOV
- CNU.9 – navržená kanalizace – gravitace, viz VT.3, odtok z ČOV

Koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem	CNU. 4 až CNU.9
Hlavní využití	
Technická infrastruktura - vodohospodářství	
Přípustné využití	
Objekty, zařízení a další součásti technické infrastruktury pro oblast vodohospodářství, které jsou blíže specifikovány v rámci vymezení jednotlivých koridorů popsaných výše.	
Nepřípustné využití	
Objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Některé stávající trafostanice TS mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Další výstavba bude pokryta z trafostanic T 13, T 14, T 15, T 16 a T17.

V návrhu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury - el. vedení a plochy pro trafostanice:
Lokalita – západně od Kestřan za zemědělským areálem
Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici T13
Lokalita – západně od Kestřan za zemědělským areálem
Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici T14.
Lokalita – v severovýchodní části sídla Kestřany
Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici T16.
Lokalita – v severovýchodní části sídla Kestřany
Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici T17.
Lokalita – v severní části k.ú. Zátaví
Návrh plochy pro el. vedení a trafostanici T15

V grafické části je výše uvedená koncepce vyjádřena pomocí těchto koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- CNU.1 – návrh plochy pro trafostanici T15 s el. vedením VN 22 kV
- CNU.2 – návrh plochy pro trafostanici T16 a T17 s el. vedením VN 22 kV
- CNU.3 – návrh plochy pro trafostanici T13 a T14 s el. vedením VN 22 kV

Koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem	CNU. 1 až CNU.3
Hlavní využití	
Technická infrastruktura – zásobování elektrickou energií	
Přípustné využití	
Objekty, zařízení a další součásti technické infrastruktury pro zásobování elektrickou energií, které jsou blíže specifikovány v rámci vymezení jednotlivých koridorů popsaných výše.	
Nepřípustné využití	
Objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Územní plán nenavrhuje nové rozvody středotlakého a vysokotlakého plynovodu.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie (vyjma katastrálního území Lhota u Kestřan ve vazbě na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

V území bude využíváno centrálních a individuálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů (pouze na střechách objektů mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám).

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy.
Likvidace domovního odpadu je zajišťována svozem na řízenou skládku a tento systém bude i nadále zachován. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje plochu občanského vybavení veřejného na jižním okraji sídla Kestřany (~~přestavba~~ transformace) a v jižní části k.ú. Kestřany. Tato plocha navazuje na stávající plochu občanského vybavení. Dále vymezuje plochu občanského vybavení - sportu, a to v centrální části sídla Kestřany. Tato plocha navazuje na stávající plochu občanského vybavení - sportu.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství ve formě ploch zeleně – parková a parkově jsou vymezeny u navržených ploch pro bydlení, v ochranném pásmu silnice, el. vedení a ochranném pásmu hřbitova.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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 nerostů~~

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ve volné krajině je podmíněně umožněno zalesňování pozemků, zřizování vodních ploch a umisťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).
Stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejím využití

- dobudování územního systému ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti
- revitalizace povodí (říčních systémů)
- protipovodňová ochrana území a osídlení
- zajišťování ochrany vodních zdrojů
- ekologicky vhodné formy rekreace, cestovního ruchu, lázeňství.

NÁVRH ÚZEMÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

V návrhu jsou vymezeny plochy pro **ÚSES** - biocentra a biokoridory a stanoveny podmínky pro jejich využití.
Tabulky prvků ÚSES:

Označení prvku	Název	Charakter
NRBC.37	Řežabinec	Nadregionálního biocentrum (NRBC)
NRBK.114A-3	Řežabinec – Dědovické stráně	Nadregionálního biokoridor (NRBK)
LBC.114-002		Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru (LBCNRBK)
LBC.244		Lokální biocentrum vložené do

		nadregionálního biokoridoru (LBCNRBK)
NRBK.116B-6	Velká Kuš-Hradiště (NBK114)	Nadregionálního biokoridor
LBC.116-041		Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru (LBCNRBK)
NRBK.116A-7	Velká Kuš-Hradiště (NBK114)	Nadregionálního biokoridor
RBC.98	Dobevský rybník	Regionálního biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru (RBCNRBK)
LBC.114-031		Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru (LBCNRBK)
LBK.790-116-039		Lokální biokoridor
LBC.116-039		Lokální biocentrum
LBK.PI117-790		Lokální biokoridor k založení
LBK.ST286-1		Lokální biokoridor
LBK.ST286-2		Lokální biokoridor
LBK.ST286-3		Lokální biokoridor k založení
LBK.ST286-4		Lokální biokoridor
LBK.		Lokální biokoridor
LBC.259		Lokální biocentrum
LBK.		Lokální biokoridor
LBC.221		Lokální biocentrum
LBK.PI165-114-004		Lokální biokoridor k založení
LBK.266		Lokální biokoridor
LBK.267		Lokální biokoridor k založení

~~V jižní části správního území je vymezena plocha nadregionálního biocentra Řežabinec - NBC NRBC.37, zahrnující národní přírodní rezervaci Řežabinec a Řežabinecké tůně. Na toto nadregionální biocentrum jsou napojeny nadregionální biokoridory (NBK NRBK) Velká Kuš – Řežabinec (NBK NRBK.116) a Řežabinec – Dědovické stráně (NBK NRBK.114). Nadregionální prvky ÚSES jsou doplněny prvky regionální a lokální úrovně: regionální biocentra (RBC) Hradiště (RBC.789) a Dobevský rybník (RBC.790), zahrnující přírodní památku Velký Potočný, dále lokální biocentra (LBC) U Pahorku (LBC.230), Ve Vrchu (LBC.64), U Dobré Vody (LBC.225), Na Soutoku (LBC.243), Pod Zátavským rybníkem (LBC.221), Bočný (LBC.239), Na Bočku (LBC.244) a jejich propojení lokálními biokoridory (LBK) Dobrá Voda pod Zátavským rybníkem (LBK.266), Dobrá Voda nad Zátavským rybníkem (LBK.259), Ohrazenice (LBK.251) a Novokestřanský rybník (LBK.280).~~

Regulativy pro prvky ÚSES mají 2 základní funkce:

1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Podrobněji viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán umožňuje budování cestní sítě pro zvýšení prostupnosti krajiny v celém správním území obce.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Správním územím obce Kestřany protéká řeka Otava, která má vyhlášené záplavové území. V grafické části odůvodnění (koordinační výkres) je zakreslena hranice Q 100, aktivní zóna a hranice záplavy roku 2002.

Protipovodňová opatření

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany.
Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území jsou doporučena protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území.

Navrhuje se plocha pro suchý poldr s označením K.2 Smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území – v Kestřanech východně od sádek.

Protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Severně od Zátaví jsou vymezeny nové plochy pro individuální rekreaci, které převážně vyplňují volný prostor mezi plochami stávající individuální rekreace.
Jižním směrem od Kestřan je vymezena plocha pro hromadnou rekreaci nacházející se u řeky Otavy.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nachází stará důlní díla a ložiska nerostných surovin.
V návrhu je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon.
Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

f) ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího hlavního využití, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu a Koordinačního výkresu je patrné členění správního území obce Kestřany do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Definice použitých pojmů

~~*Obecně*~~
~~*Regulativy u stávajících ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu.*~~
~~*Plošné regulativy*~~
~~***Procento celkového zastavění bude stanoveno z podílu:***~~ ~~***Stavebního pozemku*** *dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“),*~~ ~~***a zastavěné plochy****, tj. stavebního pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7) („Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů*~~

~~poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“).~~ ~~Pozn.: Do těchto ploch budou dále započítány mimo hlavního objektu například terasy, bazény, altány, kůlny, chodníky, zpevněné plochy, přístřešky pro auta, vjezdy do garáží, zatravňovací dlažba osazená na štěrkovém polštáři (realizovaná po sejmutí ornice), apod.~~ ~~**Procento zastavění budovami bude stanoveno z podílu:**~~ ~~**Stavebního pozemku** dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“),~~ ~~**a plochy zastavěné pouze hlavním objektem**.~~
~~Zastavěnost budovami~~ ~~– zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;~~
~~Zastavěnost celková~~ ~~– **veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám**~~ ~~– celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;~~ ~~– plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;~~ ~~– pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;~~
~~Výškové regulativy~~
~~Výška budovy~~ ~~– výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m;~~ ~~– obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m;~~
~~Výška budovy do hřebene v metrech.~~ ~~– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;~~
~~Výška římsy v metrech.~~ ~~– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k římse;~~
~~Prostorové regulativy~~
~~Střecha - typ~~ ~~– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;~~ ~~– nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe …);~~ ~~– u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;~~
~~Střecha - sklon~~ ~~– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;~~
~~Půdorys budovy~~ ~~– půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;~~ ~~– nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“~~

Plochy bydlení - rodinné	~~BR~~ BV

~~domy~~ Bydlení venkovské **– stav, návrh, územní rezerva**	**k.ú. Lhota u Kestřan:** ~~BR 1, BR 3, BRs 4, BR 5, ÚR 6, ÚR 7~~ Z.32, Z.34, Z.35, T.9, R.2, R.3 **k.ú St. Kestřany:** ~~BRs 5, BRs 6, BRs 7, BR 10, BR 15, BR 19, BR 20, BR 21, BR 22~~ T.3, T.6, T.7, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26 **k.ú Zátaví:** ~~BR 1, BR 2, BR 3, BR 4, BR 5, BR 6, BR 7, BRs 8, BR 10, ÚR 23~~ Z.9,Z.10, Z.12, Z.13, Z.14, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, T.1, R.1

Přípustné využití

Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Vymezení zastavitelných ploch

k.ú. Lhota u Kestřan:

~~**BR 1 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.35 - Bydlení venkovské (BV)** - v jižní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice. Lokalita bude prověřena územní studií.

~~**BR 3 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.34 - Bydlení venkovské (BV) –** ve východní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území - respektovat ochranné pásmo lesních ploch. Lokalita bude prověřena územní studií.

~~**BRs 4 - Plocha bydlení - RD**~~ **T.9 - Bydlení venkovské (BV) –** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělské a lesnické ~~a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ ve východní části Lhoty u Kestřan.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.

~~**BR 5 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.32 - Bydlení venkovské (BV) -** ve východní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat hranice záplavy.

~~**ÚR 6 - Plocha bydlení - RD**~~ **R.2 - Bydlení venkovské (BV) –** v západní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Lokalita se nachází v území nezastavěném – možnost využití až na základě změny ÚP.

~~**ÚR 7 - Plocha bydlení - RD**~~ **R.3 - Bydlení venkovské (BV) –** v západní části Lhoty u Kestřan, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel. Lokalita se nachází v území nezastavěném – možnost využití až na základě změny ÚP.

k.ú St. Kestřany:

~~**BRs 5 - Plocha bydlení - RD**~~ **T.7 - Bydlení venkovské (BV) -** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělské a lesnické ~~a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v jižní části sídla Kestřany.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat hranice záplavy a hranice záplavy 2002.

~~**BRs 6 - Plocha bydlení - RD**~~ **T.6 - Bydlení venkovské (BV) -** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy zeleň zahradní sadová ~~systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v centrální části sídla Kestřany.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

~~**BRs 7 - Plocha bydlení - RD**~~ **T.3 - Bydlení venkovské (BV) -** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy výroby zemědělské a lesnické ~~a skladování - zemědělská výroba~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné~~

~~domy~~ v jižní části sídla Kestřany.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.
~~**BR 10 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.26 - Bydlení venkovské (BV)** - v severní části Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby a ochranné pásmo lesních ploch.
~~**BR 15 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.24 - Bydlení venkovské (BV)** - v severní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a trasu vodovodu. Lokalita bude prověřena územní studií.
~~**BR 19 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.23 - Bydlení venkovské (BV)** - v severovýchodní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo silnice a vodovod. Pro tuto lokalitu bude zpracována územní studie.
~~**BR 20 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.20 - Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a stávající i navržené ochranné pásmo el. vedení. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.
~~**BR 20 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.21 - Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a stávající i navržené ochranné pásmo el. vedení. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.
~~**BR 21 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.22 - Bydlení venkovské (BV)** - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, navrženou kanalizaci, hranice záplavy, hranice záplavy 2002, ochranné pásmo lesních ploch.
~~**BR 22 - Plocha bydlení - RD - ve východní části sídla Kestřany, navazuje na zastavěné území.**~~
~~Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.~~
~~Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, ochranné pásmo lesních ploch.~~

k.ú Zátaví:

~~**BR 1 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.19 - Bydlení venkovské (BV)** – v jihozápadní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice, stávající ochranné pásmo el. vedení a ochranné pásmo lesních ploch. Lokalita bude prověřena územní studií.
~~**BR 2 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.18 - Bydlení venkovské (BV)** – v západní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a optický telekomunikační kabel.
~~**BR 3 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.17 - Bydlení venkovské (BV)** – v západní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel, metalický telekomunikační kabel a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby. Lokalita bude prověřena územní studií.
~~**BR 4 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.16 - Bydlení venkovské (BV)** – v jižní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.
Limity využití území – respektovat navrženou kanalizaci.
~~**BR 5 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.12 - Bydlení venkovské (BV)** – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.
Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel.
~~**BR 6 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.13 - Bydlení venkovské (BV)** – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území.

Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat optický telekomunikační kabel. ~~**BR 7 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.14 - Bydlení venkovské (BV)** – v severní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. ~~**BRs 8 - Plocha bydlení - RD**~~ **T.1 - Bydlení venkovské (BV)** **-** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) ~~systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená~~ na plochy bydlení venkovské ~~- rodinné domy~~ v severní části sídla Zátaví. ~~**BR 10 - Plocha bydlení - RD**~~ **Z.9, Z.10 - Bydlení venkovské (BV)** – v severovýchodní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán. ~~**ÚR 23 - Plocha bydlení - RD**~~ **R.1 - Bydlení venkovské (BV)** – v severovýchodní části sídla Zátaví, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Lokalita se nachází v území nezastavěném – možnost využití až na základě změny ÚP.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet + možnost dostavby nových RD
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost budovami na ploše ~~BR 19~~Z.23	maximálně 35%
Zastavěnost budovami na stavebním pozemku tvořeném parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany a na pozemku tvořeném parcelami č. st. 14/1 a st. 14/2 a parc. č. 51 v k.ú. Staré Kestřany	maximálně 60%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Zastavěnost celková na ploše ~~BR 19~~ Z.23	maximálně 40%
Zastavěnost celková na stavebním pozemku tvořeném parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany a na pozemku tvořeném parcelami č. st. 14/1 a st. 14/2 a parc. č. 51 v k.ú. Staré Kestřany	maximálně 65%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m^2
Velikost stavebních parcel na ploše ~~BR 19~~ Z.23	minimálně 500 m^2
Na stavební pozemek tvořený parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany se nevztahuje podmínka minimální velikosti stavební parcely	
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová valbová za podmínky hřebene delšího než 4m (výjimku mohou tvořit doplňkové stavby, např. přístřešky pro venkovní posezení, samostatné garáže a kůlny, nebo zastřešení vstupů)
Střecha - sklon	33^0 - 45^0 (výjimku mohou tvořit doplňkové stavby, např. přístřešky pro venkovní posezení, samostatné garáže a kůlny, nebo zastřešení vstupů)

~~**Plochy bydlení – bytové domy**~~ **Bydlení hromadné - stav**	~~**BB**~~ **BH**
Přípustné využití	
Bydlení v bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, občanská	

vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení (bez možnosti vyhlášení ochranného pásma), malá sportovní zařízení (dětské hřiště). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň, nezbytná dopravní a technické infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky).	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet + možnost dostavby
Zastavěnost budovami na stavební parcele (přípustná velikost přístaveb)	stávající nebo možnost přístavby do velikosti celkem maximálně 25%
Zastavěnost celková (přípustná velikost doplněných zpevněných ploch)	stávající nebo možnost přístavby do velikosti celkem maximálně 35%
Velikost stavebních parcel možných pro oddělení (vznik proluky)	není umožněn
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, nebo možnost nástavby + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech.	stávající nebo maximálně 12,5m
Výška římsy v metrech	stávající nebo maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající nebo sedlová polovalbová, valbová
Střecha - sklon	33^0 - 40^0

~~Plochy smíšené obytné~~ Smíšené obytné venkovské **- stav, ~~přestavba~~ transformace**	~~SO~~ SV **k.ú St. Kestřany: ~~SOs 31~~ T.4 a T.5**
Přípustné využití	
Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury, drobná parková architektura a mobiliář. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, např.: nerušící zemědělská výroba, chovatelství, pěstitelství s tím, že hranice negativního vlivu nepřesáhne na plochy obytné.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú St. Kestřany: **~~SOs 31~~ T.4 - Plocha smíšená obytná venkovská** – plocha ~~přestavby~~ transformace v centrální části sídla Kestřany. Obsluha území – stávající, ze silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, památkově chráněné objekty **T.5 - Plocha smíšená obytná venkovská** – plocha transformace v centrální části sídla Kestřany.	

Obsluha území – stávající, ze silnice III. třídy. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, památkově chráněné objekty	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	**stávající počet**
Počet staveb na ploše ~~SOs 31~~ T.4 a T.5	bez omezení*
Zastavěnost budovami (přípustná velikost přístaveb)	stávající nebo přístavba + 5%
Zastavěnost budovami na ploše ~~SOs 31~~ T.4 a T.5	bez omezení*
Zastavěnost celková (přípustná velikost doplněných zpevněných ploch)	stávající nebo přístavba + 20%
Zastavěnost celková na ploše ~~SOs 31~~ T.4 a T.5	bez omezení*
Velikost stavebních parcel možných pro oddělení (vznik proluky)	nelze dělit
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, možná nástavba podkroví
Výška budov na ploše ~~SOs 31~~ T.4 a T.5	stávající
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající, možné zvýšení o podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající nebo sedlová, polovalbová, valbová, na ploše ~~SOs 31~~ T.4 a T.5 bez omezení*

* bude korigováno příslušným orgánem památkové péče

~~Plochy občanského vybavení~~ Občanské vybavení veřejné **- stav, ~~přestavba~~ transformace**	**OV** **k.ú. St. Kestřany:** ~~OVs 27~~ T.8
Přípustné využití	
Veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
Vymezení plochy ~~přestavby~~ transformace	
k.ú St. Kestřany: **~~OVs 27~~ T.8 - Plocha občanské~~ho~~ vybavení veřejné -** jedná se o ~~přestavbu~~ transformaci z plochy bydlení - na plochu občanské~~ho~~ vybavení veřejné ~~- rodinné domy~~ v jižní části sídla Kestřany. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat radioreléovou trasu (dotýká se pouze hraničně), hranici záplavy a hranice záplavy 2002 (dotýká se pouze hraničně).	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet + možnost dostavby
Zastavěnost budovami	maximálně 35%
Zastavěnost budovami na ploše ~~OVs 27~~ T.8	maximálně 60%
Zastavěnost celková	maximálně 45%
Zastavěnost celková na ploše ~~OVs 27~~ T.8	maximálně 80%
Výškové regulativy	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 9,5m

Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	30^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1: 3

~~Plochy občanského vybavení~~ Občanské vybavení veřejné **- návrh**	**OV** **k.ú. St. Kestřany:** ~~OV 1~~ Z.31
Přípustné využití	
Sportovní a turistické - ukázkové rýžování zlata. Parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, sociální zařízení, občerstvení, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Je vše, co není přípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~OV 1~~ Z.31 - **Plocha občanské~~ho~~ vybavení veřejné -** jižním směrem od sídla Kestřany. Lokalita navazuje na stávající plochu občanského vybavení. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení, navrženou kanalizaci, nadregionální biocentrum funkční, záplavové území, ochranné pásmo anodového uzemnění	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 5%
Zastavěnost celková	maximálně 15%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví **založené 0,5 nad hranici záplavy z roku 2002.**
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 7,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	30^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1: 3
Občanské vybavení komerční - stav	OK
Přípustné využití	
Veřejné, ubytovací, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat občerstvení, sociální zařízení, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Podmíněně přípustné využití	
Nákupní zařízení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí.	
Nepřípustné využití	
Je vše, co není přípustné.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	

Zastavěnost budovami	maximálně 35%
Zastavěnost celková	maximálně 45%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 7,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	10^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1: 3

~~Plochy občanského vybavení – hřbitov~~ Občanské vybavení - hřbitovy **- stav**	**OH**
Přípustné využití	
Parkově upravená veřejná prostranství, krajinná zeleň, přírodě blízké porosty a dřeviny, solitéry s podrostem bylin. Přípustné je osazovat drobnou architekturu, pomníky, hrobky, památníky, zřizovat stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, vývěsky), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury s provozem hřbitova související.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neuvedené jako přípustné.	

~~Plochy občanského vybavení – sport~~ Občanské vybavení - sport **– stav, návrh**	**OS** **k.ú. St. Kestřany:** ~~OS 9~~ Z.25
Přípustné využití	
Provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, sociální zařízení, veřejná zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, parkovací a odstavná stání.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú St. Kestřany: ~~OS 9 - Plocha občanského vybavení – sport~~ Z.25 Občanské vybavení – sport - v centrální části sídla Kestřany. Lokalita navazuje na stávající plochu občanské~~ho~~ vybavení - sport. Nepřípustné využití – stavby, jež by mohly hmotou narušit daný prostor (tribuny, šatny) Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek a ochranné pásmo el. vedení.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková (hřišti)	maximálně 95%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 8,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová
Střecha - sklon	20^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový

	1:2 – 1: 3

~~Plochy občanského vybavení – sport – golf~~ Smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití – stav	~~OG~~ MU.s
Přípustné využití	
Veřejná zeleň, drobné stavby související s golfem, malá občanská vybavenost - sociální zařízení, kluby, občerstvení, do velikosti 300 m^2, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stav nebo maximálně 0,05%
Zastavěnost celková	stav nebo maximálně 0,1%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 8,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	20^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:2 – 1: 3

~~Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba~~ Výroba zemědělská a lesnická – stav, návrh	**VZ** **k.ú. Lhota u Kestřan:** ~~VZ 2~~ Z.33
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby a obchod, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, FVE pouze na střechách objektů (mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám), netradiční zdroje vytápění.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. Lhota u Kestřan: ~~VZ 2 - Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba~~ Z.33 Výroba zemědělská a lesnická - ve východní části Lhoty u Kestřan. Lokalita navazuje na stávající plochu zemědělství. Limity využití území – respektovat maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stav nebo maximálně 45%
Zastavěnost celková	stav nebo maximálně 65%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví

Výška budovy do hřebene v metrech.	maximálně 11,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	polovalbová valbová
Střecha - sklon	20^0 - 40^0
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:2 – 1: 3

~~Plochy smíšené výrobní~~ Smíšené výrobní všeobecné – ~~přestavba~~ transformace	~~SV~~ HU **k.ú. St. Kestřany:** ~~SVs 28~~ T.2
Přípustné využití	
Nerušící zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, malá farma (výrobna sýrů a uzenin, dojírna mléka), přípustné je zřizovat sklady a zařízení poskytující zemědělské služby, skladové plochy, odstavná a parkovací stání, technická a dopravní infrastruktura. Rekreační zázemí související se zemědělskou výrobou.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, samostatné bydlení všech forem.	
Vymezení zastavitelných ploch	
~~SVs 28 - Plocha smíšená výrobní~~ T.2 Smíšené výrobní všeobecné – plocha ~~přestavby~~ transformace v severní části sídla Kestřany rozšiřuje stávající plochu výroby všeobecné ~~a skladování – specifické využití~~ Obsluha území – prostřednictvím dopravního systému stávajícího areálu plochy výroby všeobecné~~skladování – specifické využití~~. Limity využití území – respektovat stávající vodovod, optický telekomunikační kabel, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, vzdálenost 50m od okraje lesa, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby, památkově chráněné objekty.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stávající
Zastavěnost celková	maximálně 25% pro zpevněné plochy
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající
Střecha - sklon	stávající
Půdorys budovy	stávající

~~Plochy výroby a skladování - specifické využití~~ Výroba všeobecná – stav, návrh	~~VX~~ VU **k.ú. St. Kestřany:** ~~VX 11, VX 12, VX 13~~ Z.27, Z.28, Z.29 **k.ú. Zátaví:** ~~VX 9~~ Z.11
Přípustné využití	
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, popřípadě zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady a zařízení poskytující zemědělské služby, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod a administrativu, provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, FVE pouze na střechách objektů, odstavná a parkovací stání, nutná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Samostatné bydlení všech forem, zařízení vyžadující mimořádnou ochranu prostředí (před hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice funkční plochy. V pásmu negativního vlivu nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících	

k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).

Vymezení zastavitelných ploch

k.ú. St. Kestřany:

~~**VX 11 - Plocha výroby a skladování - specifické využití**~~ **Z.27 Výroba všeobecná –** v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné ~~a skladování - specifické využití~~.
Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo lesních ploch, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby a ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

~~**VX 12 - Plocha výroby a skladování - specifické využití**~~ **Z.29 Výroba všeobecná –** v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné ~~a skladování - specifické využití~~.
Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy.
Limity využití území – respektovat navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, ochranné pásmo silnice III. třídy a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.
Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.

~~**VX 13 - Plocha výroby a skladování - specifické využití**~~ **Z.28 Výroba všeobecná –** v západní části sídla Kestřany, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné ~~a skladování - specifické využití~~.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace, případně sjezdem ze stávající silnice III. třídy.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo lesních ploch a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.
Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.

k.ú. Zátaví:

~~**VX 9 - Plocha výroby a skladování - specifické využití**~~ **Z.11 Výroba všeobecná –** ve východní části sídla Zátaví, podél silnice III. třídy, navazující na plochu výroby všeobecné ~~a skladování - specifické využití~~.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo el. vedení, ochranné pásmo zdroje.
Lokalita bude prověřena územní studií.

Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stav nebo maximálně 45%
Zastavěnost celková	stav nebo maximálně 65%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech.	maximálně 11,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	polovalbová, valbová, rovná pouze za podmínky 100% ozelenění celé střechy, nebo zastřešení sklepního prostoru v úrovni terénu
Střecha - sklon	20^0 - 40^0 (vyjma rovných ozeleněných střech)
Půdorys budovy (neplatí pro stavby menší než 25m^2)	převážně obdélníkový 1:2 – 1:3

~~**Plochy těžby nerostů**~~ Těžba nerostů všeobecná **– stav**	~~TN~~ GU
Přípustné využití	
Těžba štěrkopísku a písku, průmyslové objekty související s těžbou štěrkopísku a písku, rekultivace za podmínky ukončení těžby (např. zalesnění, zřízení vodních ploch, skládky inertního materiálu s následným zalesněním apod.), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Jiné než hlavní a přípustné využití území je nepřípustné.	

~~Plochy technické infrastruktury~~ Vodní hospodářství **- stav, návrh**	~~TI~~ TW **k.ú. St. Kestřany:** ~~TI 4, TI 24~~ Z.30, Z.36 **k.ú. Zátaví:** ~~TI 20, TI 21~~ Z.7, Z.15
Přípustné využití	
Umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci a ČOV,~~ elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, vodohospodářské plochy, sběrné dvory apod.),~~ bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím.	
Nepřípustné využití	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~TI 4 – Plocha technické infrastruktury~~ Z.30 Vodní hospodářství – ČOV – v jižní části sídla Kestřany. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002, ochranné pásmo el. vedení. ~~TI 24 - Plocha technické infrastruktury~~ Z.36 Vodní hospodářství – ČOV - v západní části k.ú. St. Kestřany. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002. **k.ú. Zátaví:** ~~TI 21 – Plocha technické infrastruktury~~ Z.15 Vodní hospodářství – ČOV - ve východní části sídla Zátaví. Limity využití území - respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy 2002. ~~TI 20 – Plocha technické infrastruktury~~ Z.7 Vodní hospodářství – ČOV – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Limity využití území – respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV.	

Energetika - stav	TE
Přípustné využití	
Umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím. Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Nepřípustné využití	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.	

Nakládání s odpady - stav	TO
Přípustné využití	
Umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (likvidaci odpadů, sběrné dvory apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím. Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Nepřípustné využití	

Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).

~~Plochy rekreace – individuální~~ Rekreace individuální – stav	**RI**
Přípustné využití	
Přípustné využití pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření max. o 25% současně zastavěné plochy (dle kolaudačního rozhodnutí bez zpevněných ploch a teras), nezbytná technická a dopravní infrastruktura	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
Stav	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše **nevztahuje se na nově oddělené stavební parcely a nezastavěné proluky splňující níže uvedené regulativy**	stávající počet
Zastavěnost budovami	maximálně +25% velikosti stávajícího objektu
Zastavěnost celková	maximálně 35% parcely
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m^2
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 7,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 5,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	33^0 - 45^0

~~Plochy rekreace – individuální~~ Rekreace individuální - návrh	**RI** **k.ú. Zátaví: ~~RI 12, RI 13, RI 14, RI 15, RI 17, RI 18, RI 24, RI 25~~ Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.8**
Přípustné využití	
Přípustné využití pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, stavby do 36 m^2 lze povolit bez výstavby technické vybavenosti, od 36 do 50 m^2 lze povolit za podmínky výstavby kanalizace napojené na centrální ČOV a výstavby komunikace v šířce minimálně 4,5m po veřejném prostoru šířky 8m, stavby nad 50 m^2 lze povolit pouze za podmínky výstavby komplexní dopravní a technické vybavenosti (vodovod, kanalizace, VO, komunikace v šířce 6m po veřejném prostoru šířky 8m). ~~Lokalita RI 14~~Z.5**:** V této lokalitě povolení budov jak nad 36 m^2 tak i nad 50 m^2 nebude podmíněno vybudováním kanalizace, ČOV a vodovodu ~~Lokalita RI 25~~ Z.1**:** Hlavní stavby smějí být min. 20m od hranice pozemků určených pro plnění funkcí lesa.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú Zátaví: ~~RI 12 - Plocha rekreace - individuální~~ **Z.8 Rekreace individuální – ve východní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace. Obsluha území – sjezdy ze stávající silnice III. třídy.	

Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo zdroje.
~~RI 13 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.6 Rekreace individuální – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo zdroje.
~~RI 14 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.5 Rekreace individuální – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo zdroje.
~~RI 15 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.4 Rekreace individuální – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.
~~RI 18 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.3 Rekreace individuální – v severovýchodní části k.ú. Zátaví. Lokalita navazuje na stávající plochu individuální rekreace.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení.
~~RI 24 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.2 Rekreace individuální – v severní části k.ú. Zátaví.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení vč. elektrického vedení, navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, navrženou kanalizaci, otevřenou vodoteč, ochranné pásmo lesních ploch a optický telekomunikační kabel.
~~RI 25 - Plocha rekreace - individuální~~ Z.1 Rekreace individuální – v severovýchodní části k.ú. Zátaví.
Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace.
Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch.

Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m^2
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 7,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 5,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	33^0 - 45^0

~~Plochy rekreace – hromadná~~ Rekreace hromadná – návrh	RH **k.ú. St. Kestřany: ~~RH 2~~ Z.31**
Přípustné využití	
Přípustné využití je využití související s hromadnou rekreací, např. dětská hřiště, šatny, sprchy, atd.. Přípustné jsou stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, bufety), veřejná zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné funkce	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~RH 2 - Plocha rekreace – hromadná~~ Z.31 Rekreace hromadná – jižním směrem od sídla Kestřany, lokalita je navržena mezi lesem a vodní plochu. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat nadregionální biocentrum funkční, navrženou kanalizaci, záplavové území, ochranné pásmo anodového uzemnění	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu

Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 1%
Zastavěnost celková	maximálně 5%
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví **založené 0,5 m nad hranici záplavy z roku 2002.**
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 7,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	30^0 - 40^0

~~Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená~~ Zeleň zahradní a sadová - stav	~~ZS~~ ZZ
Přípustné využití	
Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.) nenarušující pohodu bydlení, dále malých rekreačních a sportovních zařízení (sportovišť, bazény, vodní nádrže), zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné využití a zařízení, která nejsou uvedena jako přípustná.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 50 m^2
Zastavěnost celková	maximálně 150 m^2
Velikost stavebních parcel	stávající
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 5,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 3,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová polovalbová valbová
Střecha - sklon	30^0 - 40^0

~~Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství~~ Zeleň – parková a parkově upravená – stav, návrh	~~ZV~~ ZP **k.ú. St. Kestřany:** ~~ZV 16, ZV 18~~ Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 **k.ú. Zátaví:** ~~ZV 11~~ Z.9
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~**ZV 16 - Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství**~~ **Z.24 Zeleň – parková a parkově upravená** – v severovýchodní části sídla Kestřany. Plocha se nachází v ochranném pásmu hřbitova.	

Lokalita bude prověřena územní studií. ~~ZV 18 - Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství~~ Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 Zeleň – parková a parkově upravená - u navržených ploch bydlení v severovýchodní části sídla Kestřany. Plochy jsou vymezeny podél dopravních tras a tras vysokého napětí. **k.ú. Zátaví:** ~~ZV 11 - Plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství~~ Z.9 Zeleň – parková a parkově upravená - v severovýchodní části sídla Zátaví. Plocha je vymezena podél dopravních tras a tras vysokého napětí. Pro tuto lokalitu bude zpracován regulační plán.
Vymezení zastavitelných ploch
V návrhu jsou plochy veřejné zeleně vymezeny jako součást některých navržených ploch bydlení v RD.

~~Plochy systému sídelní zeleně - park - stav~~	~~ZP~~
~~Přípustné využití~~	
~~Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.~~	
~~Nepřípustné využití~~	
~~Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.~~	

~~Plochy lesní~~ Lesní všeobecné - stav	~~L~~ LU
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty.	
Podmíněné využití	
Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody. Pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury. Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20 % plochy zkolaudované k datu vydání ÚP).	
Nepřípustné využití	
Všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených.	

~~Plochy vodní a vodohospodářské~~ Vodní a vodohospodářské všeobecné - stav, návrh	~~V~~ WU **k.ú St. Kestřany:** ~~V 26, V 29~~ Z.37, Z.25
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, pro rekreační vodní plochy mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba tech. infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení ploch nezastavěného území	
k.ú St. Kestřany: ~~V 26 - Plocha vodní a vodohospodářská~~ Z.37 Vodní a vodohospodářské všeobecné - severně od Kestřan nad rybníkem Hluboký. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo lesních ploch. ~~V 29 – Plocha vodní a vodohospodářská~~ Z.37 Vodní a vodohospodářské všeobecné – vodní příkop v centrální části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat památkově chráněné objekty, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.	

~~Plochy vodní a vodohospodářské – mokřady - stav~~ Vodní a vodohospodářské jiné - stav	~~VM~~ WX
Přípustné využití	
Břehy, břehové porosty, rašeliniště, slatiniště, bažiny a vodní plochy. Je možno zřizovat lávky, cesty a technickou infrastrukturu.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

~~Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření – suchý poldr~~ Smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území - návrh	MU.o **k.ú St. Kestřany:** ~~VP 14~~ K.2
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny druhu pozemku (trvalý travní porost, sady) za splnění všech zákonných podmínek, zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, dále pěší, cyklistické a účelové komunikace, zřizování drobných vodních nádrží.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~VP 14 - Plocha vodní a vodohospodářská - protipovodňová opatření – suchý poldr K.2 Smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území – suchý poldr~~ K.2 Smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území – suchý poldr v severní části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení, nadregionální biokoridor funkční, lokální biocentrum funkční, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.	

~~Plochy zemědělské - orná půda~~ Orná půda - stav	~~OP~~ AP
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny druhu pozemku (na trvalý travní porost, sady) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní opatření - budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků, znovuzřizování mezí, zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení TI nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, pěší a cyklistické stezky, umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, včelíny, silážní jámy).	
Podmíněné využití	
Podmíněná je změna druhu pozemku na lesní a vodní plochy (do 2 ha) za předpokladu ochrany I. a II. bonitní tř. ZPF, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.	
Nepřípustné využití	
Pro jakékoliv stavby mimo přípustné a podmíněné využití je toto území nezastavitelné.	

~~Plochy zemědělské - trvalý travní porost~~ Trvalé travní porosty - stav	~~TP~~AL
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny druhu pozemku (na ornou půdu, sady) za splnění všech zákonných podmínek, zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné	

pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, včelíny, silážní jámy), dále pěší a cyklistické komunikace, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst plochy o max. 20 % plochy zkolaudované k datu vydání ÚP) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku.
Podmíněné využití
Podmíněná je změna druhu pozemku na lesní a vodní plochy (do 2 ha) za předpokladu ochrany I. a II. bonitní tř. ZPF, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.
Nepřípustné využití
Pro jakékoliv stavby mimo přípustné a podmíněné využití je toto území nezastavitelné.

~~**Plochy smíšené nezastavěného území**~~ **Smíšené krajinné všeobecné** **- stav**	~~**NS**~~ **MU**
Přípustné využití	
Tyto plochy je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody. Ve volné krajině je možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest, technické infrastruktury, zřizování menších vodních ploch (do 2 ha), zalesnění. Doporučená je výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, včelíny), lesnické, myslivecké a rybnikářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků). Přípustné je provádět na těchto územích změny druhu pozemku (na trvalý travní porost, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.	
Podmíněné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.	
Nepřípustné využití	
Pro jakékoliv stavby mimo přípustné a podmíněné využití je toto území nezastavitelné.	

~~**Plochy dopravní infrastruktury – silniční, drážní**~~ **Doprava silniční** **– stav, návrh**	**DS**~~**, DD**~~ **k.ú. St. Kestřany:** ~~**DS 17**~~ Z.24
Přípustné využití	
Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, 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. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené i stávající výstavbě. Nezbytná technická infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	
Vymezení zastavitelných ploch	
k.ú. St. Kestřany: ~~**DS 17 - Plocha dopravní infrastruktury – silniční**~~ **Z.24 Doprava silniční – v severovýchodní části sídla Kestřany.** Limity využití území – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, ochranné pásmo hřbitova a vodovod. Lokalita bude prověřena územní studií.	

Doprava drážní **– stav**	**DD**
Přípustné využití	
Pozemky, zařízení a stavby k zajištění dopravní přístupnosti - železniční trať, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), vlakové stanice, terminály, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, odpočívadla, provozní budovy, protihluková opatření, areály údržby železničních tratí.	

Umisťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, teplo, spoje a radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.
Nepřípustné využití
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Biokoridor – nadregionální, lokální – stav	~~NBK.114, NBK.116 LBK.251, LBK.259, LBK.266, LBK.280~~NRBK, LBK
Přípustné využití	
Je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platnou ÚPD, dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů. Pro plochy PUPFL, které se nachází v plochách biokoridorů, platí i regulativy pro plochy PUPFL.	
Podmíněné využití	
Funkční využití pouze nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.	
Nepřípustné využití	
Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.	

Biocentrum – nadregionální, regionální, lokální – stav	~~NBC.37, RBC.789, RBC.790, LBC.64, LBC.221, LBC.225, LBC.230, LBC.239, LBC.243, LBC.244~~NRBC, RBC, LBC
Přípustné využití	
Současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platnou ÚPD, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Pro plochy PUPFL, které se nachází v plochách biocenter, platí i regulativy pro plochy PUPFL.	
Podmíněné využití	
Jsou, a to pouze ve výjimečných případech, nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.	
Nepřípustné využití	
Změny funkčního 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), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činnosti přípustné a podmíněné.	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř maximálních hranic negativního vlivu může být realizováno teprve po

provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.
V navrhovaných OP není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci
a popřípadě také následný přístup k nim.

Některé plochy určené pro výstavbu jsou z větší části meliorované, je nutné před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ
Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.
Do všech stupňů povolovacího řízení konkrétní stavby bude zahrnuta účast správce komunikace. Podmínkou souhlasu správce komunikace se stavbou bude předložení odborného posudku projektanta autorizovaného v oblasti dopravních staveb, zda stavební stav a dopravně technický stav odpovídá předpokládanému nárůstu zatížení komunikace zahrnující posouzení únosnosti, šířkových, směrových a dalších parametrů.
V případě potřeby bude požadován návrh projektu potřebné úpravy komunikace (rozšíření vozovky, zvýšení únosnosti, zesílení konstrukce, změna dopravního značení, apod.).
Stavby inženýrských sítí musí být plánovány mimo silniční pozemky (s výjimkou křížení trasy).

UMISŤOVÁNÍ PLOCH PODÉL SILNIC
Nově navrhované plochy podél silnic ve správě SÚSJČK musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravy parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí.

ZMĚNA DOPRAVNÍHO ZATÍŽENÍ
Pokud se vyskytne předpoklad, že plánované využívání nově vymezených ploch povede k nárůstu těžké nákladní dopravy na silnicích III. třídy (ke změně třídy dopravního zatížení), musí být řešeno zvýšení kapacity těchto komunikací.
Dle ustanovení § 39 Zákona 13/1997 Sb., v platném znění je osoba, která nárůst zatížení silnice způsobí, povinna uhradit náklady spojené s nezbytnou úpravou komunikace.

MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU
Ve správním území Kestřany je okolo navrhovaných ploch pro ČOV navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno. V budoucnu nesmí vyhlašované ochranné pásmo tuto max. hranici překročit.
Případné negativní vlivy z ploch výroba zemědělská a lesnická~~výroby a skladování - zemědělská výroba, z ploch výroby a skladování – výroba a výrobní služby~~, z ploch výroby všeobecné ~~a skladování – specifické využití~~ a z ploch smíšených výrobních všeobecných nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a i vnitřního prostoru staveb.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ
V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. tř. a navrhovaných trafostanic dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku.
Ve vztahu k objektům pro bydlení je nutno posoudit problematiku hluku ze silnic (vzdálenost, rozptylová zeleň, protihlukové zdi, apod.).

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM
Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
Při stavebních aktivitách může dojít k porušení raně pravěkého a středověkého osídlení. V případě výstavby je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB V OCHRANNÉM PÁSMU PUPFL
Ochrana pozemků pro plnění funkcí lesa je zpracována podle zákona „O lesích“. Ochranné pásmo PUPFL je z tohoto zákona 50m od kraje lesa.

Hlavní stavby lze umístit v minimální vzdálenosti 25m od kraje lesa (vyjma plochy ~~RI 25~~ Z.1), oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 5m od kraje lesa.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory - vodovod, kanalizace, vodní zdroje, plynovod - jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí tech. infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

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~~

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ~~a v Hlavním výkresu~~.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁL. ÚZEMÍ
~~D 1~~ VD.1	Návrh plochy pro parkoviště - severovýchodní část sídla Kestřany	St. Kestřany
VD.2 VD.3 VD.4	Železnice Plzeň - České Budějovice - úsek Číčenice - hranice Plzeňského kraje koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční trati	Lhota u Kestřan
~~K1~~ VT.7	Navržená plocha pro kanalizaci, čerpací stanici a odlehčovací komoru - severní část sídla Lhoty u Kestřan	Lhota u Kestřan
~~K2~~ VT.13	Navržená plocha pro kanalizační výtlak - jižní část k.ú. Kestřany	St. Kestřany
~~K3~~ VT.14	Navržená plocha pro kanalizaci - jižní část k.ú. Kestřany	St. Kestřany
~~K4~~ VT.6	Navržená plocha pro kanalizaci a ČOV - jižní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~K5~~ VT.9	Navržená plocha pro čerpací stanici - západní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~K6~~ VT.15	Navržená plocha pro kanalizaci - západní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~K7~~ VT.12	Navržená plocha pro kanalizaci, kanalizační výtlak a čerpací stanici - jihovýchodní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~K8~~ VT.4	Navržená plocha pro kanalizaci, kanalizační výtlak a čerpací stanici - východní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~K9~~ VT.10	Navržená plocha pro ČOV - západní část k.ú. Kestřany	St. Kestřany
~~K10~~ VT.11	Navržená plocha pro kanalizaci - jižní část sídla Zátaví	Zátaví
~~K11~~ VT.3	Navržená plocha pro kanalizaci a ČOV - východní část sídla Zátaví	Zátaví
~~K12~~ VT.2	Navržená plocha pro ČOV - severovýchodní část k.ú. Zátaví	Zátaví
~~E1~~ VT.8	Návrh plochy pro trafostanice T13 a T14 s el. vedením VN 22 kV - západní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~E2~~ VT.5	Návrh plochy pro trafostanici T16 s el. vedením VN 22 kV - východní část sídla Kestřany	St. Kestřany
~~E3~~ VT.1	Návrh plochy pro trafostanici T15 s el. vedením VN 22 kV - severní část k.ú. Zátaví	Zátaví
~~E4~~	~~Návrh plochy pro trafostanici T16 s el. vedením VN 22 kV - východní část sídla Kestřany~~	~~St. Kestřany~~

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
~~PO~~ VN.1	Opatření ke zvýšení přirozené retenční schopnosti v území.	St. Kestřany

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI
Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) ~~vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~ Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

~~VPS, pro které je možno uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění, nejsou v ÚP Kestřany navrhovány.~~ V rámci územního plánu jsou vymezeny tři plochy územních rezerv s označením R.1 až R.3 s přiřazenou ploch s rozdílným způsobem využití „bydlení venkovské“. Podrobnější popis ploch je uveden v kapitole f) u příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

i) ~~vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh ÚP Kestřany vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií:
k.ú. Lhota u Kestřan – ~~BR 1, BR 3~~ Z.34, Z.35
k.ú. Staré Kestřany – ~~BR 15, ZV 16, DS 17, ZV 18, BR 19~~ Z.23, Z.24
k.ú. Zátaví – ~~BR 1, BR 3, VX 9~~ Z.11, Z.17, Z.19
U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do ~~dvou let od rozhodnutí zastupitelstva obce územní studii pořídit~~5 let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu Kestřany.
Lhůta pro pořízení územní studie pro navrženou plochu ~~BR 19~~ Z.23 je stanovena k 31. 12. 2022.

j) ~~vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu~~ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Návrh ÚP Kestřany vymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:
k.ú. Staré Kestřany – ~~VX 12, VX 13, BR 20~~ Z.28, Z.29, Z.20, Z.21
k.ú. Zátaví – ~~BR 10, ZV 11~~ Z.9, Z.10

~~Zadání regulačního plánu~~

~~pro plochy VX 12, VX 13 řešené v k.ú. Staré Kestřany ÚP Kestřany~~

~~a) vymezení řešených území~~

~~Řešený území je vymezeno v grafické části ÚP Kestřany v k.ú. Staré Kestřany a obsahuje lokality číslo 12 a 13.~~

~~b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití~~

~~Regulační plán v řešených plochách bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.~~

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání bude **respektovat navržené regulativy zpracované ÚP Kestřany**, (viz regulativy pro plochy výroby a skladování - specifické využití), které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 500 pro výkresovou část, (1 : 200 pro případné objemové studie).

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území je nezbytné dodržet regulativy navržené ÚP Kestřany, zejména charakter krajiny a místního historického osídlení.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Území řešená regulačním plánem jsou napojena na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu dle schválených ÚPD.

Předmětem návrhu bude zejména minimalizace počtu sjezdů ze silnice III. třídy.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V řešeném území budou navrženy veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

g) požadavky na asanace

V řešeném území nebudou uplatněny požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z hlediska ÚAP a z hlediska ostatních právních předpisů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Zpracované regulační plány nahradí rozhodnutí o využití území a rozhodnutí o umístění staveb.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Na základě stanoviska KÚJČK-OŽP k návrhu ÚP Kestřany nebudou plochy řešené regulačním plánem posouzeny z hlediska zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, ve znění pozdějších předpisů.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Plochy řešené regulačním plánem jsou ve vlastnictví zpravidla jednoho investora, majitele, požadavky na plánovací smlouvu tudíž nejsou uplatněny.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude rozdělen do části výrokové části a odůvodnění dle zák. č. 183/2006 Sb., ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č.500, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.11.

Textová část regulačního plánu obsahuje

a) vymezení řešené plochy,
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

(1) Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

(2) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

(3) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
b) výkres pořadí změn v území (etapizace).
c) V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

(4) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(5) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres,
b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán bude zpracován v měřítku 1 : 500, 1 : 200, bude obsahovat materiálové řešení povrchů objektů a povrchů zpevněných ploch. Čistopis regulačního plánu bude odevzdán ve 4 tištěných paré a digitálně na CD.

Požadavek na zpracování regulačního plánu vyplynul z velikosti rozsahu ploch v ÚP Kestřany.

Zadání regulačního plánu

pro plochu BR 20 řešené v k.ú. Staré Kestřany ÚP Kestřany

a) vymezení řešených území

Řešený území je vymezeno v grafické části ÚP Kestřany v k.ú. Staré Kestřany a obsahuje lokality číslo 20.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán v řešených plochách bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání bude **respektovat navržené regulativy zpracované ÚP Kestřany**, (viz regulativy pro plochy bydlení - rodinné domy), které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 500 pro výkresovou část, (1 : 200 pro případné objemové studie).

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území je nezbytné dodržet regulativy navržené ÚP Kestřany, zejména charakter krajiny a místního historického osídlení.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Území řešená regulačním plánem jsou napojena na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu dle schválených ÚPD.

Předmětem návrhu bude zejména minimalizace počtu sjezdů ze silnice III. třídy.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V řešeném území budou navrženy veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

g) požadavky na asanace

V řešeném území nebudou uplatněny požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z hlediska ÚAP a z hlediska ostatních právních předpisů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Zpracované regulační plány nahradí rozhodnutí o využití území a rozhodnutí o umístění staveb.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Na základě stanoviska KÚJČK-OŽP k návrhu ÚP Kestřany nebudou plochy řešené regulačním plánem posouzeny z hlediska zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, ve znění pozdějších předpisů.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Plochy řešené regulačním plánem jsou ve vlastnictví zpravidla jednoho investora, majitele, požadavky na plánovací smlouvu tudíž nejsou uplatněny.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude rozdělen do části výrokové části a odůvodnění dle zák. č. 183/2006 Sb., ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.11.

Textová část regulačního plánu obsahuje

a) vymezení řešené plochy,
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

(1) Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

(2) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

(3) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
b) výkres pořadí změn v území (etapizace).
c) V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

(4) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(5) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres,
b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán bude zpracován v měřítku 1 : 500, 1 : 200, bude obsahovat materiálové řešení povrchů objektů a povrchů zpevněných ploch. Čistopis regulačního plánu bude odevzdán ve 4 tištěných paré a digitálně na CD.

Požadavek na zpracování regulačního plánu vyplynul z velikosti rozsahu ploch v ÚP Kestřany.

Zadání regulačního plánu

pro plochy BR 10, ZV řešených v k.ú. Zátaví ÚP Kestřany

a) vymezení řešených území

Řešený území je vymezeno v grafické části ÚP Kestřany v k.ú. Zátaví a obsahuje lokality číslo 10 a 11.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán v řešených plochách bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání bude **respektovat navržené regulativy zpracované ÚP Kestřany**, (viz regulativy pro plochy bydlení - rodinné domy a plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství), které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 500 pro výkresovou část, (1 : 200 pro případné objemové studie).

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území je nezbytné dodržet regulativy navržené ÚP Kestřany, zejména charakter krajiny a místního historického osídlení.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Území řešená regulačním plánem jsou napojena na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu dle schválených ÚPD.

Předmětem návrhu bude zejména minimalizace počtu sjezdů ze silnice III. třídy.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V řešeném území budou navrženy veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

g) požadavky na asanace

V řešeném území nebudou uplatněny požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z hlediska ÚAP a z hlediska ostatních právních předpisů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Zpracované regulační plány nahradí rozhodnutí o využití území a rozhodnutí o umístění staveb.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Na základě stanoviska KÚJČK-OŽP k návrhu ÚP Kestřany nebudou plochy řešené regulačním plánem posouzeny z hlediska zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, ve znění pozdějších předpisů.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Plochy řešené regulačním plánem jsou ve vlastnictví zpravidla jednoho investora, majitele, požadavky na plánovací smlouvu tudíž nejsou uplatněny.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude rozdělen do části výrokové části a odůvodnění dle zák. č. 183/2006 Sb., ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č.500, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.11.

Textová část regulačního plánu obsahuje

a) vymezení řešené plochy,
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

(1) Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

(2) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

(3) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
b) výkres pořadí změn v území (etapizace).
c) V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

(4) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,

d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(5) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres,
b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán bude zpracován v měřítku 1 : 500, 1 : 200, bude obsahovat materiálové řešení povrchů objektů a povrchů zpevněných ploch. Čistopis regulačního plánu bude odevzdán ve 4 tištěných paré a digitálně na CD.

Požadavek na zpracování regulačního plánu vyplynul z velikosti rozsahu ploch v ÚP Kestřany.

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

Výrok územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST 44 stran

GRAFICKOU ČÁST

1.	Výkres základního členění území	1: 5 000
2.	Hlavní výkres	1: 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST 25 stran

GRAFICKOU ČÁST

4.	Koordinační výkres	1: 5 000
5.	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000
6.	Výkres širších vztahů	1: 25 000