

ÚZEMNÍ PLÁN - ŽERČICE

A - výroková část územního plánu



Objednatel : Obec Žerčice,
zastoupená Janem Balšánkem - starostou obce

Pořizovatel ÚPD : Magistrát města Mladá Boleslav
- úřad územního plánování

Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Žerčice

Zhotovitel : Ing.arch. Vladimír Kučera
- autorizovaný architekt ČKA 0585
IČO :13733494
ARCHA – architektonický atelier, Českobratrské náměstí 285,
Mladá Boleslav

Spolupráce:
Ing. Helena Burešová
Ing.arch.Vladimír Rejmon
Ing. Milena Morávková (externí)

Datum vypracování : 12/2013, úprava 08/2019, schválení k tisku 2020

Číslo zakázky zhotovitele : 180 - 0612

**Územní plán byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj**

Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Žerčice
Datum nabytí účinnosti územního plánu	1. 10. 2020
Požizovatel	Magistrát města Mladá Boleslav odbor stavební a rozvoje města oddělení územního plánování
Oprávněná úřední osoba	Ing. Petr Tomeš vedoucí oddělení územního plánování
Razítko:	Podpis oprávněné úřední osoby:

Zastupitelstvo obce Žerčice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona podle § 54 odst. 2 stavebního zákona a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, usnesením č. 25/20 ze dne 15. 9. 2020

vydává

v samostatné působnosti opatření obecné povahy č. 1/2020, kterým je

Územní plán Žerčice

Textová část

(1)

a) vymezení zastavěného území.....	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	11
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	15
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	20
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.....	28
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	29
i) stanovení kompenzačních opatření.....	29
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části.....	29

(2)

.....	30
a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	
b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	
c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	
d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	
e) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	
f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	

(3)

Grafická část

A.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	1 : 10 000
A.2 HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
A.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
A.4 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 10 000

(1)

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán řeší celé správní území obce Žerčice, tvořené hranicí katastrálního území Žerčice (778 ha). Hranice zastavěného území obce Žerčice byla vymezena a aktualizována v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona č.183/2006 Sb. Jedná se o hranici intravilánu rozšířenou o pozemky zastavěné nebo přímo související v oplocené ploše - zahradě užívané se stavbou, pozemky v proluce stáv. zástavby nebo obecní veřejná prostranství.

Zastavěné území obce bylo vymezeno k 31.10.2012 (aktualizace 04/2015) a soulad se zákonnou normou pro vymezení byl ověřen průzkumy v terénu. Hranice je zakreslena ve výkresu základního členění území a je zobrazena i v dalších grafických přílohách. Jedná se o 3 vymezená zastavěná území.

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

b.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

V území Žerčic, které Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) zařazují do krajinného typu H 07- krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních platí dvě hlavní zásady :

- zachovat stávajících přírodní a kulturní hodnoty
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

Obytná funkce obce je dominantním pro rozvoj - jsou jí podřízeny funkce ostatní. Charakter zástavby obce umožňuje provozování drobné řemeslné výroby, nerušících podnikatelských aktivit a zemědělské výroby a služeb. Výjimečné krajinné a přírodní hodnoty území poskytují podmínky i pro kvalitní rekreační využití některých okrajových partií sídla.

b.2 Hlavní cíle rozvoje

- přiměřený rozvoj obce zejména v oblasti individuálního bydlení včetně odpovídající dopravní, technické a občanské vybavenosti
- možnost rozvoje drobné řemeslné výroby zejména v části smíšené venkovské zástavby
- možnost rozvoje vhodných nerušících podnikatelských aktivit v návaznosti na dobrou dopravní obsluhu

Zemědělská výroba je stabilizována na stávajících plochách, není zde žádná velkokapacitní živočišná výroba. Plochy průmyslové výroby se v obci nevyskytují ani nejsou předmětem zájmu pro rozvoj v rámci správního území obce.

b.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Územní plán navrhuje ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hlavním cílem ochrany je zachování obce jako jedinečného stabilizovaného historického sídla ve staré sídelní krajině, která má mimořádné kulturní a přírodní hodnoty.

b.3.1 charakter a struktura zástavby

- jádro původního historického osídlení podél Žerčického potoka s drobnými hmotami obytných i hospodářských stavení
- prostor návsi s veřejnou zelení, drobnou architekturou a dominantou kostela na návrší nad obcí, které evokují atmosféru historického sídla
- hmota původního biskupského dvorce s chráněným objektem sýpky (i s pozdější hospodářskou stavbou)
- urbanistický soubor typických drobných středočeských domků s úzkými parcelami a identickým drobným měřítkem (podél hlavní příjezdové komunikace Semčice - Ledce)

b.3.2 veřejná prostranství včetně veřejné zeleně

- veřejná zeleň s drobnou architekturou v prostoru návsi
- veřejná zeleň v prostoru vodoteče (v centrálním prostoru obce zatrubněné)
- veřejná zeleň v okolí kostela
- veřejná zeleň v centru obce podél trasy bývalé železniční vlečky

b.3.3 nemovitě kulturní památky

- areál kostela sv. Mikuláše - kříž, ohradní zeď s branou, parc.č.24,77 cca z roku1730, rejstř. č. 29660/2 - 1773
- socha sv. Floriána u čp.23, parc.č. 32, pískovcová socha z roku1770 rejstř. č. 26835/2 – 1774
- archeologické stopy – mohylník Žerčické mohyly ,dvě velké mohyly na hřbetě Chlumu nad Dolánky, poblíž hájovny, v poloze zvané „Na holi“, severně od široké lesní cesty, ze stáří doby hradištní (7. – 8.století), parc. č. 508 rejstř. č. 31999/2 – 1796
- sýpka čp.4, postavena kolem roku 1730 ,v areálu zemědělského dvorce,parc.č.1/2 rejstř. č. 29456/2 – 3641

b.3.4 architektonicky cenné objekty a areály

- pomník Mistra Jana Husa z roku1918
- pomník padlým v 1. a 2. světové válce z roku 1936
- boží muka
- areál býv. biskupského dvorce se stavbami (p.č.stp.1/1-5 + p.č.1/5)

b.3.5 ochrana přírody a krajiny

- územní systém ekologické stability (ÚSES);
- přírodní parky Chlum a Jabkenicko;
- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy;
- významné krajinné prvky navržené k registraci – VKP 78 „Žerčické rybníčky“;
- cenné krajinářské polohy – Chloumecký hřbet, Jabkenické polesí, kaskády rybníků na Žerčickém a Svatojiřském potoku;
- přírodní biotopy, které se v území vyskytují:
 - mozaika trávníků a lužních společenstev v nivě Žerčického a Svatojiřského potoka - vegetace stojatých vod (biotop V1.G), rákosiny eutrofních stojatých vod (M1.1), eutrofní vegetace bahnitých substrátů (M1.3), vegetace letněných rybníků (M2.1), mezofilní ovsíkové louky (T1.1), vlhké pcháčové louky (T1.5) a degradované údolní jasanovo-olšové luhy (biotop L2.2B);
 - louky na svahu pod vodojemem – mozaika biotopů širokolisté suché trávníky (T3.4D) a vysoké mezofilní a xerofilní křoviny (K3);
 - louky a meze na svahu Červenice nad obcí a nad Žerčickým potokem – mozaika biotopů mezofilní ovsíkové louky (T1.1), širokolisté suché trávníky (T3.4D), mezofilní bylinné lemy (T4.2), vysoké mezofilní a xerofilní křoviny (K3);
 - lesní porosty – fragmenty přírodních biotopů: hercynské dubohabřiny (L3.1), suché acidofilní doubravy (L7.1), suťové lesy (L4);
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě – meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí;

- katastrálně neevidované drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině; lesní porosty v území;
- kvalitní zemědělská půda (1. a 2. třída ochrany).

Hlavní zásadou je zachování uvedených hodnotných ploch a staveb. Územní plán stanovuje, že způsob ochrany a rozvoje - zásady, podmínky - budou specifikovány v konkrétních případech týkajících se uvedených hodnot při rozhodování v území.

Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na těchto plochách je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f).

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

c.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE (plošného a prostorového uspořádání území), do které je promítnuta celková koncepce uspořádání území a jeho hodnot

Cílem urbanistické koncepce je umožnění dalšího rozvoje sídla při zachování a umocnění původního rázu venkovského osídlení.

Sídlo nabízí i plochy pro rozvoj podnikání, a to jak v zóně smíšeného venkovského bydlení (plochy původní a starší zástavby), tak v okrajové lokalitě navazující na logistický areál. Jedná se zejména o drobnou komerční občanskou vybavenost a drobnou řemeslnou výrobu, případně zemědělské služby.

Nežádoucí jsou rušící aktivity, které by vážily těžkou nákladní dopravu a zhoršovaly tak podmínky pro bydlení.

Samostatnou rekreační lokalitu tvoří chatová osada na vrchu Hol - lokalita Na Šafrancích u stávajícího vodojemu.

Problematické jsou jednotlivé stávající chatové objekty v údolí Žerčických rybníků, s rozšiřováním další výstavby se zde v žádném případě nepočítá (na základě funkčního využití NP - navržené VKP 78).

Zásady plošného uspořádání území

- akceptovat tradiční původní ráz osídlení v zachovaných enklávách, zejména v původním historickém osídlení podél Žerčického potoka, v historickém jádru obce kolem návsi a v lokalitě typických středočeských venkovských domků na příjezdové silnici Semčice - Ledce

- akceptovat půdorys hlavních stávajících veřejných prostorů v obci - návěs s veřejnou zelení a s drobnou architekturou, veřejnou zeleň v centru obce na zatrubněné vodoteči, veřejnou zeleň v okolí kostela a zeleň v centru obce podél trasy zrušené vlečky

- akceptovat stávající vyhovující sportovní plochy - zejména sportovně rekreační areál pro volnočasové aktivity v centru obce a fotbalové hřiště na jižním okraji sídla

- výstavba nových zastavitelných ploch pro bydlení - hlavní rozvoj obytné funkce je situován v lokalitě Na Srdci a ve třech dalších lokalitách - rozvojové plochy navazují na stávající zastavěné území obce

- plochy zeleně - v zastavěném území obce - na stávajících veřejných prostranstvích, - v zastavitelných plochách - součást návrhu nových lokalit, - v krajině - součást systému ÚSES

- plochy pro občanskou vybavenost - kromě vyhovujících stabilizovaných zařízení se jedná o možnost lokalizace v rámci obytných smíšených ploch příp. na stávajících a navržených plochách pro drobnou výrobu a podnikání

- plochy pro drobnou výrobu a podnikání - stabilizovaná drobná výroba ve smíšené zóně v centru obce, nerušící podnikatelské aktivity možno rozvíjet na východním a západním okraji sídla ve vazbě na stávající areály
- lehký průmysl - ucelená plocha pro možný rozvoj ve vazbě na bývalý zemědělský areál (stávající logistické centrum) s podmínkami využití
- plochy pro rekreaci - ve smíšené obytné zástavbě akceptovat prolínání obytné a rekreační funkce, možnost doplnění stávající rozparcelované chatové osady na vrchu Hol v lokalitě Na Šafrancích (rekreační objekty drobného měřítka)
- technická vybavenost - umístění ČOV na jižním okraji obce (dle podkladů přípravy akce) a přemístění úpravny vody pod silnici na plochách technické infrastruktury vodohospodářské

Zásady prostorového uspořádání území

- respektovat stávající uspořádání ve stávající zástavbě
- udržovat charakter venkovské zástavby a její měřítko ve stávajících i navržených plochách
- akceptovat objemovou regulaci (*závažné zásady objemové regulace pro jednotlivé typy ploch jsou stanoveny v kapitole f*).

c.2 URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A ESTETICKÉ POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A NA JEHO ZMĚNY

- urbanistické řešení nově navrhovaných částí obce musí respektovat přirozenou terénní konfiguraci
- řešené území bude obsluženo sítí pěších cest, které umožní jeho propustnost (chodníky, pěší propojení samostatné nebo v rámci obsluhy veřejných prostranství v dopravní formě tzv. obytných zón)
- doplnění ozelenění bude realizováno v souladu s navrženým systémem ekologické stability a zeleně
- architektura objektů bude respektovat stávající venkovské prostředí
- zvýšené estetické požadavky budou uplatňovány zejména při rekonstrukcích, dostavbách a stavebních úpravách uplatňujících se v ohraničení hlavních veřejných prostranství

c.3 VÝČET JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH ZMĚN A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

V souladu s popsanou urbanistickou koncepcí se navrhuje územní nabídka pro využití ploch v následujících lokalitách na území obce:
(*plochy jsou označeny a dále uváděny podle lokalit*)

- plochy pro bydlení individuální

- 1- „Na srdci“
- 2- „Pod lesem“
- 3- „Červenice“
- 4- „Humna“

- plochy pro rekreaci

- 5- „Na šafrancích“

- plochy pro výrobu a skladování - lehký průmysl

- 6- „U logistického areálu“

- plochy technické infrastruktury vodohospodářské

7- „Za hřbitovem“

8- „U silnice“

- plochy vodní

9 - „Mlýnský rybník“

(plocha přestavby - změny v zastavěném území)

detailní podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole f)

VÝČET JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH VČ. PLOCH ZMĚN

- plochy jsou označeny jako lokality obsahující příslušný druh ploch s rozdílným způsobem využití

Lokalita 1 - „Na srdci“

výměra : 2,7462 ha,

BI - bydlení v rodinných domech

Hlavní ucelená rozvojová lokalita individuálního nízkopodlažního bydlení v západní části obce dostupná z místní komunikace.

- podmíněno zpracováním územní studie
- v ploše musí být vymezeno veřejné prostranství o minim. výměře 1000m²
- stavby určené pro pobyt osob budou umístěné min. 25 m od kraje lesa
- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

Lokalita 2 - „Pod lesem“

výměra : 0,3498 ha,

BI - bydlení v rodinných domech

Zástavba proluky v centrální části obce, navazující na okolní venkovskou zástavbu.

- stavby určené pro pobyt osob (RD) budou umístěné min. 25 m od kraje lesa

Lokalita 3 - „Červenice“

výměra : 0,5045 ha,

BI - bydlení v rodinných domech (0,4905 ha)

PV - veřená prostranství (0,0150 ha)

Plocha v severovýchodní části obce, navazující na nově zastavěnou část lokality

- akceptovat podmínky výstavby pro zakládání v blízkosti pásma potencionálního sesuvu
- zásah do přírodního biotopu T3.4D - zástavba s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů s respektováním jejich zákonné ochrany - podmínkou je provedení biologického průzkumu

Lokalita 4 - „Humna“

výměra : 1,7183 ha (z toho 0,0260 ha v zastavěném území)

BI - bydlení v rodinných domech (1,5129 ha)

PV - veřejná prostranství (0,1078 ha)

ZV - zeleň veřejná (0,0976 ha)

Lokalita individuálního nízkopodlažního bydlení ve východní části obce, navazující na smíšenou zástavbu obce a zahrady, průběh hranice zarovnáva tvar plochy

zastavitelného území. Vzhledem k záboru ZPF plocha omezena na možnost efektivní parcelace v oboustranné zástavbě nové ulice. Veřejné prostranství vymezeno vzhledem ke stávajícím koridorům a zařízením technické infrastruktury (vodoměrná šachta).

Zástavba podmíněna zpracováním územní studie, v níž je třeba se zaměřit zejména na :

- vyřešení dopravní obsluhy slepou komunikací včetně obratiště
- zajištění ochranné zeleně mezi funkčními plochami BI a VL
- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

- odvodnění (příp. obnova rybníčku)
- akceptování ochranných pásem nadzemního vedení VN 22 kV, případně kabelizace části vedení v rámci lokality s výměnou trafostanice za kontejnerovou

Lokalita 5 - „Na šafrancích“

výměra : 1,4984 ha

RI - rekreace individuální

Dvě nespojitě části navazující na stávající rekreační plochy

- možnost doplnění rekreačních objektů drobného měřítka na dříve oddělených pozemcích pro tuto funkci

- akceptovat ochranné pásmo vodojemu

- vyloučeno pro bydlení (nesplňuje odpovídající podmínky)

- akceptovat podmínky ochrany přírody a krajiny pro přírodní park Chlum

- stavby musí být situovány mimo aktivní sesuv č.1522

- stavby určené pro pobyt osob budou umístěné min. 25 m od kraje lesa

pozn.: plocha s dříve oddělenými parcelami pro rekreaci (navazující na plochy SV), která je v pásmu aktivního sesuvu, není zařazena do zastavitelných ploch

Lokalita 6 - „U logistického areálu“

výměra : 1,1878 ha

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Možnost rozvoje v logicky vymezeném plošném segmentu mezi silnicí a stávajícím areálem.

- lehká výroba - zařízení v návaznosti na stávající plochy logistického areálu

- podnikatelské aktivity (případně se zaměřením na rozvoj zemědělství)

- zákaz rozšiřování stáv. kapacity ustájení živočišné výroby

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou

- v kontaktní poloze se silnicí III. třídy zachovat /založit ochrannou zeleň

- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

Lokalita 7 - „Za hřbitovem“

výměra : 0,0658 ha

TIV - technická infrastruktura vodohospodářská

- čistírna odpadních vod ČOV

- zásah do přírodního biotopu T1.1 - bude nutné v rámci přípravy stavby provést

biologický průzkum, který určí podmínky pro umístění stavby na dané ploše s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů s respektováním jejich zákonné ochrany

(pozn.: biokoridor LBK 230 je vymezen mimo plochu pro umístění ČOV)

Lokalita 8 - „U silnice“

výměra : 0,1924 ha

TIV - technická infrastruktura vodohospodářská

- úpravna vody

Lokalita 9 - „Mlýnský rybník“

- plocha přestavby - změny v zastavěném území

výměra : 0,2555 ha

W - plocha vodní

Návrh obnovy bývalého Mlýnského rybníku . Malá vodní nádrž bude řešena přírodě blízkým způsobem, doplněna revitalizací dílčího úseku vodního toku, zachována by měla být část mokřadu v litorálním pásmu vodní plochy. Před projektem obnovy bude podmínkou provedení odborného hydrogeologického posouzení a biologického průzkumu. V další fázi projektové přípravy bude dílo podrobně hodnoceno jak z hlediska vodohospodářského, technického a krajinářského, tak z hlediska přiměřenosti nákladů.

c.4 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně tvoří:

- **zeleň veřejná ZV** na veřejných prostranstvích - volně přístupné parkově upravené plochy, zelené pásy, uliční zeleň;
- **zeleň sídelní ZS** - zeleň vyhrazená a soukromá při rodinných domech, extenzivní zahrady v zastavěném území na pozemcích fyzických či právnických osob
- **zeleň přírodní** - součástí ploch **NP** a **NSp** s příslušným podindexem a uvedeným názvem prvku
 - plochy biocenter, biokoridorů, VKP
 - plochy přírodních biotopů

Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň u obytné zástavby, tvořící kulisu zástavby. Zeleň sídelní tvoří i nezastavitelné zahrady po obvodu zastavěného území na hranici s volnou krajinou. Systém sídelní zeleně je doplněn plochami veřejné zeleně (ZV) a sídelní zeleně (ZS). Veřejná zeleň je navrhována na veřejných prostranstvích v nově navrhovaných rozvojových lokalitách - jedná se zejména o uliční zeleň.

V rámci ÚP je navržen k obnově bývalý Mlýnský rybník (plocha přestavby - změny v zastavěném území). Malá vodní nádrž bude řešena přírodě blízkým způsobem, doplněna revitalizací dílčího úseku vodního toku, zachována by měla být část mokřadu v litorálním pásmu vodní plochy. Před projektem obnovy bude podmínkou provedení odborného hydrogeologického posouzení a biologického průzkumu. V další fázi projektové přípravy bude dílo podrobně hodnoceno jak z hlediska vodohospodářského, technického a krajinářského, tak z hlediska přiměřenosti nákladů.

U lokalit nových zastavitelných ploch a ploch změn je nutno řídit se obecnými principy řešení zeleně v sídle:

- vytvářet kompaktní plochy zeleně
- možné vedení obslužných komunikací koordinovat s řešením ploch zeleně
- možnost umístění vedení inženýrských sítí koordinovat s řešením ploch zeleně
- vytvářet podmínky pro realizaci zeleně v ulicích
- akceptovat plochy se stávající kompaktní a vzrostlou zelení
- předepsanou náhradní výsadbu zeleně realizovat v předstihu
- k výsadbě preferovat vhodné domácí a zdomácnělé dřeviny
- zeleň v sídle navázat na systém zeleně v krajině
- vodní plochy řešit přírodě blízkými úpravami

(pozn.k vysvětlení : nejedná se o podmínky ale o obecné principy k řešení jejichž akceptování přispívá ke kvalitě prostředí sídla a jeho hodnot uvedených v kapitole b.3)

d.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava

Schéma sítě státních silnic tvoří komunikace III/27944 Dobrovice – Žerčice – Ledce a III/2802 Žerčice - Kobylnice - Nová Telib - Březno (v extravilánu - kategorie 7,5/50 , v průjezdu obcí kategorie MO 7/50.V průchodu zastavěným územím jsou doplněny jednostranným chodníkem šíře min.1,5m.

Trasa průjezdu obcí je stabilizovaná, dílčí dopravní problematika bude dopravně řešena po posouzení v konkrétních případech (normové parametry). Na síť státních silnic navazuje systém místních obslužných komunikací a polních cest.

Síť obslužných komunikací - je založena osnova, která umožňuje napojování nových lokalit výstavby. Komunikace jsou převážně zpevněné s asfaltovým povrchem. Doplňkovou komunikační síť obce tvoří dopravně zklidněné komunikace s jednostranným chodníkem, se smíšeným provozem chodců a vozidel v jedné úrovni. Síť místních komunikací procházejících severojižním směrem přechází v okrajových částech do nezpevněných polních cest.

Doprava v klidu

Odstavení vozidel obyvatel bydlících v rodinných domech je řešeno na vlastních pozemcích, možnost stání je i na některých místních obslužných komunikacích. Ostatní parkování ostatních vozidel je navrženo na následujících stávajících parkovištích:

- na návsi u obecního úřadu a bývalého hostince
- v centru obce u prodejny a hostince Materna

Parkovací plocha u otočky autobusů slouží i pro potřeby hřiště a společenského a volnočasového areálu (centra) Materna. V jižní části obce je parkoviště u hřbitova. Odstavení vozidel zaměstnanců je nutno zásadně řešit mimo veřejné plochy uvnitř stávajících nebo nově navržených areálů.

Nákladní automobilová doprava

V koncepci se nepředpokládá zvýšení dopravní zátěže silnice III. tř z Kobylnice v průjezdu centrální částí obce.

Cyklistická doprava

Vzhledem k automobilové i cyklistické frekvenci průjezdů není současná situace problémová. V případě předpokládaného silnějšího provozu ve výhledu by bylo vhodné zajistit bezpečnost průjezdu značením příp. jinou úpravou.

Obcí prochází cyklotrasa č.8154 Dobrovice - Prodašice, která je napojena na síť cyklotras Dobrovicka a Mladoboleslavská.

V návrhu je uvažováno s využitím tělesa bývalé vlečky pro cyklostezku.

Širší koncepce cyklistické dopravy je řešena v Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Pěší doprava

Území obce je protkáno sítí zpevněných i nezpevněných pěších komunikací. Je možné konstatovat, že díky zachování urbanistické struktury původní zástavby je stávající území pro pěší velmi dobře propustné. Hlavní pěší trasy vedou podél stávajících silnic III/27944 a III/2809 , severním a jižním směrem se rozvíjejí do zklidněných místních komunikací. Výrazná pěší trasa vede místní komunikací od autobusové zastávky kolem kostela na náves k Obecnímu úřadu - je plánována úprava s možností dopravní obsluhy okolní zástavby.

V nově vymezených plochách bude důsledně řešen navazující systém pěších cest (lokalita Na srdci, lokalita Červenice).

Návrh dopravní obsluhy zastavitelných ploch dle lokalit :

Lokalita 1 „Na srdci“- komunikace pro obsluhu budou navazovat na místní komunikaci p.č.527/16 a 529/8 a úpravu cesty p.č.861/1. Doplnění komunikací pro obsluhu skupiny RD vč. veřejného prostranství bude řešeno v územní studii.

Lokalita 4 „Humna“- dopravní obsluhu bude řešit předepsaná územní studie - pro vlastní řešení v rámci zastavitelných ploch je koncepčním záměrem slepá komunikace s obratištěm pro obsluhu ve formě obytné ulice, která bude navazovat na silnici III/27944 a vymezené veřejné prostranství.

Lokalita 2 „Pod lesem“ a Lokalita 3 „Červenice“

Plochy je možné obsloužit přímo z místních komunikací s případným doplněním krátkých úseků komunikace.

Pro obsluhu je třeba zohlednit v odpovídajících parametrech možnost vlastního příjezdu ke stavbě, umožnění příjezdu vozu záchranné služby, zajištění příjezdu pro zásah požární techniky, umožnění svozu odpadků.

Lokalita 5 „Na šafrancích“ jako plocha pro rekreaci RI je dopravně obslužitelná ze zpevněné cesty k vodojemu (poz.č.859), kratší přístup do středu obce je také cestou s omezenou možností průjezdu vzhledem ke konfiguraci terénu.

Lokalita 6 „U logistického areálu“ je přímo dostupná pro obsluhu ze silnice Žerčice - Ledce (poz.č.886/2).

Lokalita 7 „Za hřbitovem“ a lokalita 8 „U silnice“ - plochy pro vodohospodářská zařízení navazují na stávající komunikace

d. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

d.2.1 Zásobování pitnou vodou

Návrh řešení

Navržená zástavba bude připojena na stávající vodovodní systém v obci (*popsáno v textu Odůvodnění ÚP*), jednak prodloužením stávajících řadů, jednak vybudováním řadů nových. Jednotlivé vodovodní větve budou ukončeny hydranty. Přípojky budou napojeny na tyto řady.

Pro výstavbu v lokalitě Na Srdci bude nutno přesně vytyčit trasu vodovodu a provést přeložku stávající trasy do navržené veřejné obslužné komunikace (bude řešeno v požadované územní studii).

Obecně platí podmínka, aby vodovodní řady byly vedeny po veřejných pozemcích byly volně přístupné.

d.2.2 Odkanalizování

Návrh řešení

Územní plán navrhuje (v souladu s návrhem stávajícího územního plánu) realizaci systému oddílné splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod umístěnou na jižním okraji obce. Konfigurace terénu dovoluje gravitační odvádění odpadních vod.

Celý systém bude vyžadovat samostatné koncepční a technické řešení kanalizační sítě vč.dimenzí ČOV. Typ ČOV bude předmětem dalšího výběrového řízení.

Kapacita ČOV bude navržena s ohledem na možné napojení odkanalizování obce Kobylnice (v případě dohody mezi obcemi). Vymezuje se jako VPS koridor výtlačku z obce Kobylnice na ČOV Žerčice ve vazbě na řešení tech.infrastruktury v ÚP Kobylnice. Vzhledem k celkové náročnosti záměru je nutno do doby vybudování splaškové kanalizace řešit likvidaci odpadních vod z domů jako doposud budováním nepropustných jímek s vyvážení dle platných právních předpisů.

Pro likvidaci splaškových odpadních vod může být splašková kanalizace zaústěna i na již stávající ČOV nebo kanalizaci na území jiné obce, jestliže to podmínky v území umožní.

d. 2.3 Energetika a spoje

Základní energetická koncepce

Předpoklad vývoje energetické struktury obce:

Elektrická energie - technologická spotřeba, ohřev TUV a vytápění RD. Vytápění elektrickou energií se bude rozvíjet i přes to, že to bude nejdražší energie. Vytápění bude kombinováno se spalováním dřeva.

Pevná paliva – předpokládá se útlum jejich využití. Žádoucí je omezení spalování hnědého uhlí, vhodnější alternativou je spalování koksu popř. spalování uhlí v nízkoemisních kotlích nebo tepelná čerpadla.

Zkapalněný plyn – je již nyní využíván v průmyslové části obce. Další rozvoj bude záviset na cenových relacích a možnostech odběratelů.

Topné oleje – využití bude záviset na liberalizaci cen energií.

Obnovitelné druhy – jejich využití se bude rozvíjet. Kromě spalování odpadového dříví se počítá s využitím geotermální a sluneční energie.

Telefonní a internetového spojení bude zajištěno bezdrátově

Elektrická energie

Obec Žerčice není plynofikována, proto je v následujícím návrhu počítáno s využitím elektrické energie pro vytápění a ohřev teplé vody v rodinných domech v navržených lokalitách výstavby.

Návrh zásobování nových lokalit výstavby elektrickou energií

pozn.: počty RD v lokalitách BI uvedeny orientačně pro zjištění energetické potřeby

Lokalita 1 a 2 (BI) (12 + 2 RD)

Elektrická energie pro tyto lokality bude zajištěna úpravou a prodloužením stávající sítě NN formou kabelových vedení v zemi v jihozápadní části obce napájené ze stávající TS MB_6442, 1x250kVA. Tuto TS je možné v případě potřeby přezbrojit na výkon 1x 400kVA.

Lokalita 3 (BI) (2 RD)

Elektrická energie bude zajištěna rozšířením stávající sítě NN ve východní části obce napájené ze stávající TS MB_6466, 1x250kVA .

Lokalita 4 (BI) (10 RD)

Elektrická energie bude zajištěna rozšířením stávající sítě NN ve východní části obce napájené ze stávající TS MB_5405, 1x100 kVA příp. TS MB_6466, 1x250 kVA . V rámci řešení této lokality územní studií bude řešena možnost kabelizace větve vrchního vedení VN k TS MB_5405 a její náhrada kontejnerovou TS.

Lokalita 5 (RI) - rekreační chaty

Elektrická energie pro rozšíření rekreační lokality bude zajištěna rozšířením stávající sítě NN v severní části obce napájené ze stávající TS MB_6465 1x160kVA. Tuto TS je možné v případě potřeby přezbrojit na výkon 1x 250kVA.

Lokalita 6 (VL)

Elektrická energie bude zajištěna z TS MB_5405, požadovaný druh a kapacita zařízení není známa - v případě požadavku na větší kapacitu bude třeba posílit.

Lokalita 7 a 8 (TIV)

Jedná se o konkrétní zařízení technické infrastruktury obce (úpravna vody, ČOV), které bude třeba napojit přípojkami ze stávající sítě NN (na základě nároků v projektech předmětných staveb).

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvoj obce daný tímto územním plánem z hlediska výkonů pro zásobování elektrickou energií nevyžaduje výstavbu nových transformačních stanic a tím ani nevznikají žádná nová ochranná pásma vedení VN-22kV.

Spoje

Telefonní síť ponechat obecně s ohledem na požadavek platné legislativy, umísťovat vedení elektronických komunikací v zastavěném území pod zem.

V nových lokalitách výstavby rodinných domů, příp. rekreačních objektů může být v případě požadavku rozšířena stávající telefonní síť, která má pro uvažovaný rozsah rozvoje dostatečnou rezervu.

Telefonní spojení bude zajištěno mobilními operátory -

v koncepci se počítá se zajištěním telefonního a internetového spojení bezdrátově.

Tepelná energie

Základním zdrojem pro výrobu tepelné energie v řešeném území je hnědé uhlí, dřevo a elektrická energie, častá je kombinace elektrického vytápění a spalování odpadového dřeva z okolních lesů.

V obci není žádný velkokapacitní zdroj tepelné energie, v návrhovém období nebude budován žádný systém dodávky tepelné energie.

Žádoucí je útlum využití pevných paliv a využívání ekologických způsobů vytápění.

Jako tepelný zdroj je případně možné využití nízkoemisních kotlů pro spalování hnědého uhlí nebo tepelná čerpadla.

d. 3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- Návrh ÚP nevymezuje žádné plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů.
- Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s obecními požadavky na provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce Žerčice. Způsob likvidace odpadů na území obce bude uplatněn i pro zastavitelné a přestavbové plochy .
- Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny u místní prodejny a na hřbitově; kontejnery na velkoobjemový odpad, nebezpečný odpad a železo jsou přistavovány na místech a v termínech stanovených obcí oznámením obecního úřadu.
- Na rozsáhlejších zastavitelných plochách bude prověřena potřeba rozšíření počtu kontejnerů na separovaný odpad. U rozsáhlejších ploch, kde je v ÚP předepsáno vypracování urbanistické studie, bude v jejím rámci prověřena potřeba kontejnerů na separovaný odpad a jejich stanoviště.
- Pro nebezpečný odpad a železo je třeba zajistit separaci od komunálního a ostatního tříděného odpadu a způsob likvidace zajistit ve sběrném dvoře k tomu určeném dle platné legislativy.

d. 4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OV, OS

Návrh akceptuje stávající zařízení veřejné infrastruktury v obci (*popis v Odůvodnění ÚP*).

V návrhu se neuplatňuje žádný další koncepční záměr s nárokem na nové plochy v zastavitelném území.

d.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV

Jako hlavní veřejná prostranství jsou určeny 4 stávající veřejná prostranství obce : náves s parkem a drobnou architekturou, veřejné prostranství v centru obce podél zatrubněné vodoteče, veřejné prostranství v okolí kostela , veřejné prostranství v centru obce podél komunikace Semčice - Ledce.

V rámci nových zastavitelných ploch je vymezena samostatná plocha PV v lokalitě 4-„Humna“. Obslužné komunikace bude třeba vyřešit v rámci urbanistické studie předepsané na plochách BI v lokalitách 1-„Na srdci“ a 4-„Humna“.

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

e.1 VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ **NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz. kap. f).

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (biocentra, zvláště chráněná území, VKP)
Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ap.; výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování
Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **plochy lesní (NL)** - plochy lesní se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les
Plochy lesní zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **plochy vodní (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- **plochy smíšené nezastavěného území (NS)** - zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Index přípustných funkcí:
p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesnická, o - ochranná / protierozní, r - rekreační, u - územní rezervy

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (kap. f.3), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně

interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Součástí řešení krajiny jsou **protierozní a vodohospodářská opatření** a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (kap. e.4, e.5), nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území.

Zásady, kterými bude dosaženo shodného typu krajiny H07 (krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních) *dle ZÚR SK*:

- *zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot:*

Ochrana hodnot se promítá do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na těchto plochách je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f).

- *změny v území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních, kulturních a krajinářských hodnot:*

Respektován je přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující zalesněné svahy Chlumeckého hřbetu, lesnaté Jabkenicko a navazující mozaika stanovištně hodnotných porostů, včetně účelových komunikací v krajině a odvodňovacích příkopů s doprovodnými liniovými porosty. Vymezeny a chráněny jsou přírodní prvky – přírodní parky, skladebné části ÚSES regionálního a lokálního významu včetně interakčních prvků a architektonicky hodnotné stavby v krajině.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f.) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

e.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- návrh územního plánu Žerčice závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability na regionální a lokální úrovni. Nadregionální prvky se v řešeném území nevyskytují;
- systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky;
- ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Prvky navržené k založení jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy (VPO) - bez uplatnění předkupního práva.

Širší vztahy

- základní kostru ÚSES tvoří při jižní hranici území regionální biocentrum 1009 "Jabkenicko" (dle OG ÚSES RBC 24), které je vymezeno přibližně v hranicích přírodního parku, jedná se o vložené biocentrum v rámci nadregionálního biokoridoru K68 – osy mezofilní hájové;
- severně řešeného území po severních svazích Chlumeckého hřbetu prochází regionální biokoridor RK 684 „Chlumecký hřbet“ (k.ú. Nová Telib, Dolánky);
- východně řešeného území prochází regionální biokoridor RK 690 „Jabkenicko – Křemenice“ (k.ú. Ledce, Kobylnice ..);
- regionální systém je doplněn systémem lokálním.

Prvky ÚSES v řešeném území

Regionální biocentrum:

RC 1009 "Jabkenicko"

(RBC 24 dle OG ÚSES Mladá Boleslav)

Regionální biocentrum vložené v trase nadregionálního biokoridoru K68 – osa mezofilní hájová; biocentrum vymezené, reprezentativní, kontaktní; rozloha cca 1200 ha, v řešeném území pouze nepatrná část – Svatojiřský potok, údolní niva s rybníky a mokřady o rozloze cca 60 ha.

Lokální biocentra:

LBC 276 "Soutok Vlkavy a Žerčického potoka"

Lokální biocentrum navržené, kombinované, rozloha 4,4 ha

Biocentrum zahrnuje soutok se Žerčickým potokem, soutok s melioračním kanálem a úsek říčky Vlkavy.

Návrh opatření: úsek podél Vlkavy doplnit alespoň jednostrannou doprovodnou dřevinnou vegetací, případně založit luční porost v šířce 20 m od břehové hrany toku.

LBC 277 "rybník Obecní"

Biocentrum lokální, existující, přírodní, převážně funkční; rozloha 1,2 ha. Rybník je součástí soustavy Žerčických rybníčků (*ostatní rybníky soustavy jsou součástí lokálního biokoridoru LBK 226 - Žerčický potok*), v současné době je velmi nízký stav vody, rybník je zazemněn. Levý břeh je ohrožen výstavbou chat.

LBC 278 "Žlábký"

Biocentrum existující, zcela funkční, kombinované; rozloha 6,8 ha. Zahrnuje lesní porost - jedná se o údolí strže, území je ohroženo erozní činností a sesuvy. Ochuzená dubohabřina, dno strže je zaříznuto, vlhké až podmáčené. Nad lesním porostem vlhká, poměrně zastíněná louka s doprovodným porostem blízké cesty.

Návrh opatření: břehy pravidelně kosit, místy doplnit šířku koridoru do potřebné šíře 15-20 m stanovištně vhodnými dřevinami.

Lokální biokoridory:

LBK 223 "Chodenský"

Biokoridor lokální, vymezený, navržený k založení, nefunkční; délka 1998 m

Jedná se o údolní zářez počínající v lesním biocentru, v zemědělské krajině přechází v sezonně zvodnělý příkop, který se ztrácí a postupně mění v agrární mez s liniovou doprovodnou keřovou vegetací. Biokoridor přechází komunikaci a těleso vlečky, využívá melioračního příkopu s mezofilním, mírně až silně ruderalizovaným trávnikem a keři.

Návrh opatření: břehy pravidelně kosit, místy doplnit šířku koridoru do potřebné šíře 15-20 m (DBL, DBZ, HB, HRO, JB, HH, TRN, RZŠ, u vodního příkopu VR, TPO, JSZ), bez černý spíše potlačovat.

LBK 225 "Na Holi"

Biokoridor lokální, vymezený, funkční; délka 1641 m

Biokoridor je veden převážně okrajem lesa - květnaté dubohabrové a dubolipové háje, místy výsadby monokultur smrku a borovice. Dále je biokoridor veden úvozovou lesní cestou k vodojemu pod kterým je vlhká terénní deprese). Lesní oddělení 718, část porostu A, C, D, LHC Mladá Boleslav.

LBK 226 "Žerčický potok"

Biokoridor lokální, vymezený, převážně funkční; délka v řešeném území 576 m

Biokoridor vymezený v nivě Žerčického potoka, dále navržený v místě nevýrazné údolnice (*čára sledující místa největšího vhloubení údolního terénního tvaru; má ze všech spádnic tohoto terénního tvaru nejmenší sklon*) směrem ke Kladěrubům. Soustava rybníčků na Žerčickém potoce - Machačův, Stružský, Kabelka a Žid s vodními, mokřadními lučními a lesními společenstvy. Vyvinuté břehové porosty, rákosiny, olšiny, na svazích vlhké až mezofilní trávniky, prameniště. Na agrárních terasách doprovodná liniová keřová vegetace. Rybníčky obklopeny olšinou a lesním komplexem - pův. dubohabřina, dnes kulturní smrčina. VKP navržený k registraci.

LBK 227 "Žerčická strž"

Biokoridor lokální, vymezený, převážně funkční; délka 822 m

Lokální biokoridor zahrnuje lesní porost ve strži, území je ohroženo erozní činností a sesuvy. Dno je zaříznuté, vlhké až podmáčené. Porost tvoří ochuzená dubohabřina s podílem nepůvodní monokultury smrku. Lesní oddělení 717, porost B, LHC Mladá Boleslav.

LBK 229 "Červenice"

Biokoridor lokální, vymezený, částečně funkční; délka v řešeném území 577m + 645 m

Biokoridor využívá přerušované agrární meze s keřovou liniovou vegetací a lesní lemy lesů Líčka a Žlábků. Lesní oddělení 717, část porostu C a D.

- Návrh opatření: V místě stávajících mezí doplnit biokoridor do požadované šíře 20 m z autochtonních dřevin.

LBK 230 "Vlkava u Bezděkova"

Biokoridor lokální, vymezený, navržený k založení, převážně nefunkční; délka v řešeném území 787 m. Koryto regulovaného potoka Vlkavy pod Velkoledeckým rybníkem a pravostranný meliorační příkop v polích pod Velkoledeckým rybníkem. Jedná se o úzký hluboký příkop s nevyvinutými narušenými společenstvy.

- Návrh opatření: revitalizace toku Vlkavy, obnovení břehových porostů a společenstev lemujících koryto.

Interakční prvky:

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. Navržené významné krajinné prvky lze považovat za interakční prvky, pokud nejsou součástí vyššího stupně ochrany (biocentrum, biokoridor);

e.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné jednak historicky vzniklou sítí účelových komunikací, tato síť umožňuje prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel. Trasy polních a lesních účelových cest jsou územním plánem stabilizovány.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

e.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V území se projevuje vodní eroze a to zejména ve svažitých polohách na úpatí Chloumeckého vrchu, severně od silnice III/27944 v lokalitách Na Chválově, V Bukále, Na žlábkách, Červenice, Humna, Za hangárem, U kříže a Nad silnicí u Žerčic. Nejvíce ohrožené pozemky vodní erozí jsou označené indexem E (ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu). Intenzivní hospodářské využívání těchto pozemků je doprovázeno významnou měrou funkcí půdoochrannou, protierozní.

Na plochách se silně erozně ohroženou půdou (NSzo /E) je doporučena kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku.

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy v - vodohospodářská, o - ochranná (protierozní / izolační) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Podmínkou protierozní ochrany je zachování katastrálně evidovaných trvalých travních porostů. Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, trvalé travní porosty a cestní síť s doprovodnou zelení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

e.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Vodní toky v řešeném území (Žerčický, Vlka, Svatojiřský) nemají vyhlášeno záplavové území. Území v těsné blízkosti obce Žerčice jsou postižena sesuvy plošnými a bodovými, aktivními i potenciálními a vodní erozí. Obec je rovněž ohrožena nátoky vod z vyšších svažitéjších poloh. Vodní toky a drobné vodoteče v intenzivně zemědělsky využívané krajině jsou regulovány a slouží jako hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Vodní režim v území byl pro potřeby intenzivní a stabilizované zemědělské produkce upraven. Celkem je odvodněno cca 80 % zemědělské půdy.

Navrhovaná opatření:

- podél vodotečí a otevřených odvodňovacích příkopů bude ponechán volný nezastavěný a neoplocený pás v šíři min. 6 m (drobné toky) / 8 m (významné vodní toky) od břehové hrany pro případný rozliv vody a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby koryta vodního toku / odvodňovacího zařízení;
- k obnově je navržen bývalý Mlýnský rybník. Malá vodní nádrž bude řešena přírodě blízkým způsobem, doplněna revitalizací dílčího úseku vodního toku, zachována by měla být část mokřadu v litorálním pásmu vodní plochy;
- v další fázi doporučena postupná revitalizace rybníčků na Žerčickém potoce (zvýšení retenčních prostorů nádrží);
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodotečí a v okolí obce smíšeným funkcím (index p - přírodní, v - vodohospodářská, o - ochranná). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň; prvky zvyšující protierozní ochranu území.
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro závlivku v době sucha);
- v lokalitách, kde bylo v minulosti provedeno systematické odvodnění (podrobné odvodňovací zařízení POZ), a které je součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

e.6 REKREACE

Vzhledem k atraktivním krajinným podmínkám doplňuje obytnou funkci obce i funkce rekreační, a to zejména v okrajových partiích sídla (rekreační domky, chalupy). Tyto dvě funkce se v podstatě navzájem neruší, spíše se prolínají, část rekreačních objektů přechází na trvalé bydlení a naopak.

Územní plán řeší možnost doplnění drobných rekreačních objektů na dříve oddělených pozemcích pro individuální rekreaci na vrchu Hol (zastavitelná plocha 5/RI – Na Šafrancích).

V území se dále vyskytují rekreační objekty v rozptýlené poloze a to v údolí Žerčického potoka (přírodní park, lokální biokoridor, VKP ze zákona, VKP navržené k registraci) – nepřipustné je rozšiřování rekreační zástavby, nová výstavba nebo zvětšování objemu staveb, nepřipustná je změna užívání stávajících chat na objekty pro trvalé bydlení.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. f).

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.7.1 Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje výhradní ložisko a prognózní zásoby černého uhlí mnichovohradištské pánve.

ČGS konstatuje, že na plochách dotčených návrhem územního plánu Žerčice nejsou evidována žádná ložiska ani prognózní zdrojenerostných surovin ani jinégeologické fenomény požívající ochrany s titulu právních předpisů.

e.7.2 Poddolovaná území, hlavní důlní díla

V řešeném území se nevyskytují poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry.

e.7.3 Sesuvná území

V řešeném území jsou evidována sesuvná území a území jiných geologických rizik – plošná i bodová, aktivní i potenciální: Většina sesuvů zaznamenaných v této oblasti může být hodnocena jako dočasně uklidněné, potenciálně oživení schopná. Vzhledem ke své topografické situaci však tyto sesuvy nepředstavují vážnější rizika.

- Územní plán vymezuje rozvojové lokality převážně mimo sesuvná území. Rozvojové lokality se jen okrajově dotýkají sesuvných území:
lokalita 3/BI – potenciální sesuv č. 1533
lokalita 5/RI – aktivní sesuv č. 1522
Stavby v těchto lokalitách budou umístěny mimo sesuvná území.

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

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají jednoznačně celé řešené území.

V grafické části jsou typy ploch odlišeny barvou a kódem.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

PLOCHY BYDLENÍ

BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití :

- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště

- zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná zařízení a stavby technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu území jako jsou supermarkety nebo hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,3
(KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem
- výměra vymezení jednotlivých stavebních pozemků: 600 - 1500 m²

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- zástavba smíšených funkcí venkovského charakteru s převažující funkcí bydlení

Přípustné využití:

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami včetně záhumného hospodářství s nerušícím chovem hospodářského zvířectva, nerušící zařízení drobné řemeslné výroby, hlukově nerušící domácí výroba, rekreační využití
- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště,
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu území jako jsou hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,5
(KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem
- min. výměra při vymezení stavebních pozemků 500m²

SVs - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické

- areál bývalého statku v centru obce

Hlavní využití:

- areál bývalého statku s možností určení nové specifické funkce dle přípustného využití

Přípustné využití:

- bydlení
- nerušící chov hospodářského zvířectva, nerušící zařízení drobné řemeslné výroby, domácí výroba, rekreační využití
- účelové komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- občanská vybavenost - maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu jako jsou hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- zachování základní koncepce stávající zástavby areálu
- výšková hladina zástavby odpovídající stávajícímu zastavění areálu

PLOCHY REKREACE

RI - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**Hlavní využití:**

- rekreační chaty

Přípustné využití:

- chalupy a různá rekreační zařízení
- ubytování
- užitkové zahrádky, zahrádkářské osady
- účelové komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště
- občanská vybavenost - maloobchodní služby související s rekreační funkcí
- parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- chov domácího zvířectva
- bydlení (nesplňuje odpovídající podmínky)
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu jako jsou hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- akceptovat ochranné pásmo vodojemu
- akceptovat podmínky ochrany přírody a krajiny – umístění v přírodním parku Chlum
- přizpůsobení staveb charakteru a měřítku stávající okolní zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**Hlavní využití:**

- zařízení a pozemky, sloužící pro zajištění veřejného prospěchu: vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- kulturní, vzdělávací, výchovná a správní činnost, pohotovostní a služební bydlení, související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- využití nesloužící pro zařízení veřejného prospěchu

Podmínky prostorového uspořádání :

- zachování výškových parametrů odpovídající plochám SV

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**Hlavní využití :**

- zařízení a pozemky, sloužící pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

Přípustné využití:

- kulturní, vzdělávací, výchovná a správní činnost, pohotovostní a služební bydlení, související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu jako jsou hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškových parametrů, odpovídající plochám BV

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**Hlavní využití:**

- sportoviště - hřiště a objekty vybavení sportoviště

Přípustné využití:

- pořádání obecních sportovních a společenských akcí, využití zařízení pro kulturní a společenský život obce

- parkování uživatelů na vyhrazeném místě

- související dopravní a technická infrastruktura

- související zařízení maloobchodu a služeb

Nepřípustné využití:

- ostatní činnosti

OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV**Hlavní využití:**

- plocha hřbitova s využitím daným specifickými požadavky využití plochy pro pohřbívání

Přípustné využití:

- obslužné cesty, zeleň, související objekty s hlavní funkcí (správa, sklady pro údržbu)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**Hlavní využití:**

- veřejná prostranství – kategorie ploch, které se samostatně vymezují „nad plochami“ s rozdílným způsobem využití za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace, pěší cesty, odstavné a parkovací plochy, plochy okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura, dětská hřiště, obslužné prvky dopravní infrastruktury, nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**Hlavní využití:**

- stavby pozemních komunikací- silnice II. a III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy, zemědělské účelové komunikace, cyklistické a pěší trasy

Přípustné využití:

- uložení podzemních vedení v tělesech silnic v zastavěné části obce

Nepřípustné využití:

- podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení zemědělské výroby – provozování rostlinné a živočišné výroby omezeného rozsahu s regulací výstavby, odpovídající skladová hospodářství, mechanizace a technologické zemědělské prvky

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, odstavné a parkovací plochy v rámci ploch příslušných zařízení, související drobná výroba a služby, pohotovostní a služební bydlení

Nepřípustné využití:

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), stavby a zařízení těžkého průmyslu

VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL**Hlavní využití:**

- výroba a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, areály pro výrobní činnost, servisní provozy, sklady, odstavné a parkovací plochy pro potřebu provozů

Přípustné využití:

- provozy administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací činnost bez zvýšených nároků na dopravní zatížení, obslužná a ubytovací činnost, agroturistika, sportoviště, lokální parkoviště a dopravní zařízení, služební bydlení
-související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení těžkého průmyslu, výrobní zařízení, které by měřítkem zástavby, ale i svým provozem a vyvolanými dopravními nároky narušovalo okolí hlukem, prachem a exhalacemi

Podmínky:

- parkování vozidel nutné řešit na vlastním nebo k tomu určeném pozemku;
- veškeré činnosti provozu nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma;
- součástí výrobní plochy, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeď,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA**Hlavní využití:**

- drobná a řemeslná výroba, malé provozovny a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, servisní provozy, sklady, odstavné a parkovací plochy pro potřebu provozů

Přípustné využití:

- administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací činnost, obslužná a ubytovací činnost, agroturistika, drobná sportoviště, pohotovostní a služební bydlení, lokální parkoviště a dopravní zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení průmyslu, výrobní činnost, která by měřítkem zástavby, ale i hlukem, prachem a exhalacemi narušovala okolí

Podmínky:

- parkování vozidel nutné řešit na vlastním nebo k tomu určeném pozemku;
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma;
- součástí výrobní plochy, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 10 m nad okolním terénem v místě stavby

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**TIV - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VODOHOSPODÁŘSKÁ****Hlavní využití:**

- pozemky určené pro vodohospodářské využití (např. stavby vodojemů, požární nádrže, ČOV, úpravny vody, čerpací stanice apod.)

Přípustné využití:

- přístupové komunikace
- související zařízení a stavby dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná zeleň - břehové porosty,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ

W - PLOCHY VODNÍ**Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- úpravy přírodě blízkým způsobem.

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV - ZELEŇ VEŘEJNÁ**Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.).

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- převažující podíl zelených ploch oproti plochám zpevněným

ZS - ZELEŇ SÍDELNÍ

Hlavní využití:

- plochy soukromé a vyhrazené zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené - zejména stávající zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch
- možnost využití pro stavby pouze související s hlavním a přípustným využitím

Přípustné využití:

- zahrady rekreační ve vztahu k obytné funkci
- zahrady užitkové
- zahrady s hospodářským využitím
- možnost využití pro stavby - pouze související s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny.

PLOCHY V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod.
- související dopravní a technická infrastruktura
- účelové komunikace, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.
- stavby a opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- účelové komunikace a cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.

NL - PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování lesních pozemků v nezastavěném území, související dopravní a technická infrastruktura
- účelové komunikace, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- stavby a jiná opatření potřebná k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí

- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES zejména biocentra lokálního, regionálního a nadregionálního a související přírodně cenné pozemky (VKP navržená k registraci a VKP registrovaná)

Přípustné využití:

- vodní plochy
- výjimečně související dopravní a technická infrastruktura
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- účelové komunikace a cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.

NPs - PLOCHY PŘÍRODNÍ specifické

Hlavní využití:

- zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí
- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES zejména biocentra lokálního, regionálního a nadregionálního a související přírodně cenné pozemky (VKP navržená k registraci a VKP registrovaná)

Přípustné využití:

- vodní plochy
- výjimečně související dopravní a technická infrastruktura
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu
- umístění staveb sloužící výhradně k provozním účelům - k zajištění údržby rybníka a zemědělských pozemků

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- účelové komunikace a cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny
- na p.č.455 – pouze 1 dočasná stavba pro zajištění údržby rybníka a zemědělských pozemků s max. zastavěnou plochou 24 m² a výškou 3m
- na p.č.492/2 – zastavěná plocha pozemku, prostorové a výškové uspořádání pouze v rozsahu stávajících staveb

NS_x - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

Přípustné využití ve všech plochách:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p – přírodní - prvky ekologické stability / biokoridory, přirozené a přírodě blízké ekosystémy;

z – zemědělská - zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka;

l – lesnická - pozemky určené k plnění funkcí lesa, přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor; stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví; nové zalesňování;

v – vodohospodářská - plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství;
o – ochranná / protierozní - plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti vodní erozi a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění a pro uplatnění prvků protierozní ochrany; prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami);
r – rekreační - například rekreační louky s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, apod.);
u – územní rezervy - plochy potenciálně využitelné pro územní rozvoj po vyčerpání převahy ploch rozvojových lokalit navržených územním plánem; využití těchto ploch je podmíněno vypracováním změny územního plánu, konkretizací záměru a druhu plochy s rozdílným využitím, vyhodnocením vlivu na okolí a půdní fond.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové komunikace, pěší a cyklistické trasy,
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- účelové komunikace a cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny

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 odejmout nebo omezit (dle stavebního zákona č.183/2006 Sb. - § 170 -Účely vyvlastnění)

Vymezení veřejně prospěšných staveb

VPS 1 - ČOV - 7 TIV (ppč.825/13)

VPS 2 - Úpravna vody - 8 TIV (ppč.546/2)

VPS 4 - Koridor pro výtlačkanalizace do ČOV z obce Kobylnice

Vymezení veřejně prospěšných opatření

Prvky lokálního ÚSES k založení a obnově (VPO nestavební povahy) :

VPO 1 - LBK 223

VPO 2 - LBK 227

VPO 3 - LBK 229

VPO 4 - LBK 230

VPO 5 - LBC 276

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- neurčeno

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- neurčeno

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

- VPS 3 - Cyklostezka
(dotčené pozemky bývalé vlečky ppč.892/1, 892/2 v k.ú.Žerčice)
Předkupní právo ve prospěch Obce Žerčice.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona

- není uplatňováno

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

		textová část	grafická část
A	Výroková část územního plánu,	30 x A4	3 výkresy (A1, A2, A3, A4)
B	Odůvodnění územního plánu, + 2 přílohy tabulek (Vyhodnocení ZPF)	94 x A4 3 x A4	3 výkresy (B1, B2, B3)

(2)

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

R - PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY

- je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území a zastavitelné plochy na západním okraji obce

Možné budoucí využití ploch :

1. Bydlení
2. Drobná výroba

Podmínky k prověření využití těchto ploch:

Ve výhledu bude prověřena a vyhodnocena potřeba rozvoje a podíl uvedených ploch s rozdílným způsobem využití - při vymezení obou druhů ploch budou specifikovány hranice v rámci vymezené územní rezervy R při vyvolané změně ÚP. Mezi uvedenými funkčními plochami bude třeba vymežit odpovídající koridor ochranné zeleně. Indexy zastavitelných ploch budou stanoveny v příp. změně ÚP.

b) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

- lokalita 1- „Na srdci“ - v rámci předepsané územní studie v této lokalitě

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

- lokalita 1- „Na Srdci“ (zadání pro zpracování územní studie bude mj. obsahovat podmínku vymezení plochy veřejného prostranství o celkové minimální výměře 1000m²)
- lokalita 4- „Humna“

Podmínky pro jejich pořízení vydá pořizovatel na základě obcí schváleného zadání.
Lhůta pro vložení studií do evidence : 4 roky ode dne účinnosti územního plánu

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

- neurčeno

e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- urbanistická koncepce a požadavky na rozvoj obce nevyžadují stanovit pořadí změn v území

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

- celková obnova resp. konverze významné stavby biskupského dvorce - areál bývalého statku (zahrnuje čp. 4,74,76,171,172)