

# **ÚZEMNÍ PLÁN OSEK**

(katastrální území Osek u Hořovic)

**TEXTOVÁ ČÁST VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 a Č.2**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**

**ČERVENEC 2022**

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Hořovice**  
adresa:  
Městský úřad Hořovice  
Odbor výstavby a životního prostředí  
Palackého náměstí 2  
Hořovice  
268 01

**ZADAVATEL:**

**Obec Osek**  
adresa:  
Obec Osek,  
č.p. 21  
pošta Osek  
267 62

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**  
adresa:  
Na Míčánce 2717/2g  
160 00 Praha 6  
tel.: 606 293 915  
email: [info@atelierstadlerova.cz](mailto:info@atelierstadlerova.cz)  
www: [atelierstadlerova.cz](http://atelierstadlerova.cz)

.....  
Ing. arch. Michaela Štádlarová

**Záznam o účinnosti**

správní orgán,  
který změnu ÚP vydal

.....  
*zastupitelstvo obce Osek*  
.....  
označení správního orgánu

**2**

.....  
pořadové číslo poslední změny

.....  
datum nabytí účinnosti

pořizovatel

.....  
*Městský úřad Hořovice - odbor výstavby a životního prostředí*  
.....

oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele

.....  
*Ing. Jitka Valečková*  
.....  
jméno a příjmení

.....  
*samostatný odborný referent*  
.....  
funkce

.....  
razítka a podpis

**OBSAH:****ÚZEMNÍ PLÁN OSEK - TEXTOVÁ ČÁST VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 A Č.2**

|    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | <b>Vymezení zastavěného území</b>  | <b>5</b>  |
|    | a.1) Vymezení řešeného území   | 5         |
|    | a.2) Vymezení zastavěného území  | 5         |
| b) | <b>Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>  | <b>5</b>  |
|    | b.1) Základní rozvojové předpoklady  | 5         |
|    | b.2) Koncepce rozvoje řešeného území   | 5         |
|    | b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území   | 5         |
|    | Kulturní hodnoty   | 5         |
|    | Přírodní a krajinářské hodnoty   | 6         |
| c) | <b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>                                       | <b>7</b>  |
|    | c.1) Urbanistická koncepce   | 7         |
|    | c.2) Vymezení zastavitelných ploch   | 9         |
|    | c.3) Vymezení ploch přestavby  | 11        |
|    | c.4) Vymezení systému sídelní zeleně   | 11        |
| d) | <b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>   | <b>11</b> |
|    | d.1) <b>Dopravní infrastruktura</b>  | <b>11</b> |
|    | Silniční doprava   | 11        |
|    | Navazující síť místních a účelových komunikací   | 12        |
|    | Doprava v klidu, dopravní vybavenost   | 12        |
|    | Dopravní obsluha   | 12        |
|    | Železniční doprava   | 12        |
|    | d.2) <b>Technická infrastruktura</b>   | <b>12</b> |
|    | Hospodaření s odpadními vodami   | 12        |
|    | Zásobování pitnou vodou  | 13        |
|    | Zásobování požární vodou   | 13        |
|    | Zásobování energiemi   |           |
|    | Elektrifikace - přenosová síť  | 13        |
|    | Elektrifikace - distribuční síť  | 13        |
|    | Zásobování plynem  | 13        |
|    | Telekomunikace a radiokomunikace   | 13        |
|    | Veřejné osvětlení a místní rozhlas   | 13        |
|    | d.3) <b>Občanské vybavení</b>  | <b>14</b> |
|    | d.4) <b>Veřejná prostranství</b>   | <b>14</b> |
|    | d.5) <b>Nakládání s odpady</b>   | <b>14</b> |
| e) | <b>Koncepce uspořádání krajiny</b>   | <b>14</b> |
|    | e.1) <b>Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</b> | <b>14</b> |
|    | e.2) <b>Plochy změn v krajině</b>  | <b>15</b> |
|    | e.3) <b>Územní systém ekologické stability</b>   | <b>15</b> |
|    | Ochrana ÚSES   | 15        |
|    | Nadmístní systém ÚSES – širší vztahy   | 16        |
|    | Lokální územní systém ekologické stability   | 16        |
|    | Interakční prvky   | 17        |
|    | Krajinná zeleň (NSp)   | 17        |
|    | e.4) <b>Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny</b>   | <b>17</b> |
|    | Cestní síť - stav  | 17        |
|    | Cestní síť - návrh   | 18        |
|    | Prostupnost krajiny  | 18        |
|    | e.5) <b>Protierozní ochrana</b>  | <b>18</b> |
|    | e.6) <b>Ochrana před povodněmi, ochrana povrchových a podzemních vod</b>   | <b>19</b> |
|    | e.7) <b>Rekreace</b>   | <b>20</b> |
|    | e.8) <b>Dobývání ložisek nerostných surovin</b>  | <b>20</b> |
| f) | <b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>   | <b>21</b> |
|    | Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)   | 21        |
|    | Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   | 21        |
|    | Plochy bydlení - bytové domy (BH)  |           |
|    | Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)   | 23        |
|    | Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)   |           |
|    | Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)  |           |
|    | Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)  |           |
|    | Plochy výroby a skladování - lehká výroba (VL)   |           |
|    | Plochy výroby a skladování - těžká výroba (VT)   | 24        |
|    | Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)  |           |
|    | Plochy technické infrastruktury (TI)   | 25        |
|    | Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)  |           |
|    | Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)  | 25        |
|    | Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)  | 25        |
|    | Plochy veřejných prostranství (PV)   | 25        |

|    |  |    |
|----|--|----|
|    | Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)   | 25 |
|    | Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)  | 26 |
|    | Plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)   | 26 |
|    | Plochy přírodní (NP)   | 26 |
|    | Plochy lesní (NL)  | 26 |
|    | Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)   | 27 |
|    | Plochy zemědělské (NZ)   | 27 |
|    | Plochy vodní a vodohospodářské (W)   | 31 |
| g) | Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění   | 31 |
| h) | Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem   | 31 |
| i) | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv  | 31 |
| j) | Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci  | 31 |
| k) | Vymezení ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití | 31 |
|    | Zadání regulačního plánu - Obec Osek, lokalita Z5  | 31 |
| l) | Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií  | 33 |
| m) | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů   | 34 |

#### VÝKRESY:

|   |   |
|---|---|
|   | <u>název</u>  |
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES   |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

## ÚZEMNÍ PLÁN OSEK - TEXTOVÁ ČÁST VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 A Č.2

### a) Vymezení zastavěného území

#### a.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je v současnosti správním územím obce Osek, které tvoří katastrální území *Osek u Hořovic*. Řešené území se nachází v okrese Beroun, Středočeském kraji.

#### a.2) Vymezení zastavěného území

V řešeném území se k 8.10.2021–28. 6. 2022 nachází celkem čtrnáct samostatných zastavěných území (popis v části odůvodnění).

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

#### b.1) Základní rozvojové předpoklady

Obec Osek leží asi 3 km jihozápadně od regionálního centra města Hořovice. Obec je situována v příznivé poloze v krátké vazbě na páteřní trasu dálnice D5 směřující od Prahy přes Beroun do Plzně (exit 34 Žebrák, exit 41 Cerhovice). Dálnice D5 plní funkci nosné komunikační trasy pro široké spádové území západního sektoru Středočeského kraje. Správním územím obce prochází hlavní koridorová trať ČD č. 170 (Praha –) Beroun – Plzeň – Cheb.

Obec Osek je společně s osadou Vystrkov umístěna na svazích nad Červeným potokem. K Oseku patří i rozvolněná zástavba v údolnici Červeného potoka navazující na původní hamry a na vrchu Hrádek. Území z jihovýchodu přiléhá k lesnímu masivu Brd.

Expanze zástavby (převážně pro účely výroby a služeb) podél hlavního dopravní spojnice II/117 Hořovice - Komárov má za následek postupné srůstání původně oddělených enkláv - Osek, původní hamry, Vystrkov.

- Mezi hlavní rozvojové předpoklady širší zájmové oblasti patří:
- geografická poloha v blízkosti regionálního subcentra Hořovic a okresních měst Beroun/ Příbram s vysokou dynamikou rozvoje, snadná dopravní dostupnost metropole,
  - udržení a postupné zkvalitňování výrobních areálů nadmístního významu jako významných stabilizačních faktorů,
  - udržení a postupné zkvalitňování areálů technické vybavenosti nadmístního významu,
  - poměrně kvalitní přírodně-krajinářské prostředí u lesního masivu Brd,
  - dostatek turistických cílů, výletních míst pro turisty pěší i na kole, řešeným územím prochází značené turistické a cyklistické trasy.

#### b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Koncepce rozvoje obce spočívá v uvážlivém rozvoji převážně obytné funkce tak, aby byly zachovány a dále kultivovány stávající historické, kulturní, urbanisticko-architektonické a krajinářsko-přírodní hodnoty území.

Konkrétně se jedná o:

- péče o obraz historického jádra obce,
- návrh rozvoje venkovského bydlení Oseka, Vystrkova v logice vývoje sídla, v případě skupinové výstavby s podmínkami pro koncepční zástavbu (podmínky územních studií a dohod o parcelaci),
- rozvoj veřejného prostranství včetně veřejné zeleně,
- návrh cest (vycházkových, naučných) a účelových cest v krajině,
- návrh prvků ekologické stability a dalších krajinářských opatření nestavební povahy s cílem zadržování vody v krajině (obnova rybníka), opatření proti erozi,
- zušlechťování bezprostředního okolí obce, doprovázené rozvojem šetrné nepobytové rekreace v krajině.

#### b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území

##### Kulturní hodnoty

Územní plán Osek vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických a urbanistických hodnot v území. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana historických a kulturních hodnot v území. (pozn.: bližší popis je obsažen v části odůvodnění, v koordinačním výkrese)

- Archeologické nálezy  
Respektovat území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie. Ostatní území je nutné považovat za území s archeologickými nálezy III. kategorie.
- Historické jádro - Osek, Vystrkov  
Osek je společně s osadou Vystrkov umístěna na svazích nad Červeným potokem jihozápadně od Hořovic.  
K Oseku patří i rozvolněná zástavba v údolnici Červeného potoka navazující na původní hamry a zástavba na vrchu Hrádek - původně středověký Zálužský hrad, později panský ovčín.

Jádrem je protáhlá návěs, situovaná v jihovýchodním svahu údolí Červeného potoka při křížení cest ve směru Hořovice-Komárov a Zbiroh-Mýto s podélnou osou ve směru SZ-JV. Těžiště návěsního prostoru umocňovala do dnešní doby dochovaná kaplička se zvonící. V nižší části pod návěsí a za ní na jihozápadním okraji byla založena domkářská zástavba malebného měřítka.

Osada Vystřkov byla situována na pravobřežním, k Červenému potoku ukloněném, svahu s drobnou vodotečí uprostřed.

- Urbanistické hodnoty - viz. dále podrobněji v kapitole Urbanistická koncepce.  
Zástavba Oseka kolem návěsí uchovává starší hmotovou strukturu, charakter jednotlivých objektů a prostoru návěsí je ovšem výrazně změněn novodobými zásahy.  
Část vsi jihozápadně od návěsí má typický charakter jednotného, pravidelně parcelovaného celku z 18. – 19. století, zástavba nezemědělského charakteru výrazově jednoduchá, často s tradičním hmotovým řešením polouzavřeného zápraží s přesahem do štítového průčelí. Půdorysnou osnovu vytváří pravidelný rastr komunikací, položených v delším směru po vrstevnici, v kratším po spádnici. Původní domkářská zástavba se vyznačuje výraznou jednotou utvářenou hmotovým i pozičním uspořádáním. Domy osazené v krajních polohách parcel (urbánní způsob) jasně tak vymezují soukromý a veřejný prostor. Urbánní způsob osazení umožňuje vyšší hustotu zástavby. Významnou hodnotou je i architektonická sourodost uliční zástavby. Z památkového hlediska jsou hodnotné starší roubené objekty (dům čp. 66, stodola v čp. 33), ostatní zástavba je zajímavá spíše z hlediska sídelního vývoje.  
Některé hmotově tradiční stavby patří k památkově hodnotným objektům (viz. dále v textu). Při úpravách parteru je třeba chránit, zvelebovat či obnovovat dosud památkově hodnotné objekty architektury a významnou veřejnou zeleň. Domkářskou zástavbu uzavírá velkorýse založený parčík na trojúhelníkovém půdorysu. Na něj pak navazuje již novodobá zástavba s radiálně vedenými páteřními komunikacemi.  
Při umísťování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převažující okolní zástavby a její charakter. Podmínky prostorového uspořádání jsou obsaženy v kapitole f.).

- Památkově hodnotné objekty
  - Kaplička se zvonící na návěsí.

- Další hodnotné a hmotově tradiční stavby v historickém jádru navržené k ochraně
  - Osek čp. 23 - usedlost v severozápadním koutě návěsí
  - Osek čp. 32 - usedlost na jižní straně návěsí
  - Osek čp. 33 - stodola na jižní straně návěsí
  - Osek čp. 66 - dům jihozápadně od návěsí
  - Osek čp. 84, 86, 94 - domy jihozápadně od návěsí
  - Osek čp. 95,96 - domy jihozápadně od návěsí
  - Hrádek - chalupa čp. 10, hmotově tradiční chalupa s valbovou střechou

- Drobné sakrální památky, pietní místa  
Na území obce se nachází několik drobných sakrálních a pietních památek místního významu:
  - Litinový kříž na kamenném podstavci naproti škole v Oseku.
  - Pomník padlým ve světových válkách poblíž kaple - návěs (identifikační číslo CZE2108-31381 - 2.sv. válka; CZE2108-2870 - 1. sv. válka).
  - Památník TGM v parčíku v Oseku, věnovaný kroužkem rodáků v Praze r. 1948.

#### **Přírodní a krajinné hodnoty**

Územní plán Osek vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES (podrobněji kapitola e.3) jde o tyto hodnoty:

- Návrhem ÚP je respektováno základní krajinné členění řešeného území:  
krajinný celek zahrnující zemědělský, rekreačně a vodohospodářsky využívané území v Komárovské brázdě, v nivě a na svazích nad Červeným potokem. V nivě se nacházejí dva rybníky Žákův u Panského mlýna a Severkovský rybník u Severků; rybníky jsou napájeny starším mlýnským náhonem. Významné jsou břehové a doprovodné porosty vodních toků (jasanové olšiny, vrbové křoviny), luční porosty v nivě a podél vodotečí (mezofilní ovsíkové louky, vlhká tužebníková lada).
- významná místa krajinného rázu:  
stráně pod Chlumem a Kamenným vrchem přiléhající k masivu Brd; návrší Hůrka a Hrádek, kde ve středověku stával Zálužní hrad, později ovčín. Převažují mezofilní ovsíkové louky – louky a trvalé travní porosty založené na orné půdě.  
Travinokřovinaté porosty v zářezu podél dnes již opuštěné trasy železnice č. 170 a podél zrušené vlečkové koleje z Hořovic do bývalého areálu Buzuluk. Těleso vlečky je v rámci přestavbové plochy P1 v krajině navrženo do plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) pro účely cykloturistické trasy, pro pěší i naučnou stezku; část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- významné krajinné prvky ze zákona:  
lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy
- významné krajinné prvky:  
Strž nad Vystrkovem (IP12)  
Hrádek – krajinářsky významné návrší (IP13)  
Niva Červeného potoka s drobnými přítoky, náhonem, rybníky a loukami  
Niva Stroupínského potoka  
Luční porosty na svazích u Hrádku a pod Kamenným vrchem u Vystrkova  
Remízky, meze a travinokřovinaté porosty  
Vodoteče, vodní plochy a mokřady
- prvky lokálního systému ekologické stability
- přírodní biotopy:  
T1.1 - mezofilní ovsíkové louky  
T1.4 – psárkové louky  
T1.5 - vlhké pcháčové louky  
T1.6 – vlhká tužebníková lada
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí
- katastrálně neevidované drobné vodoteče, mokřady v místech zrušených rybníků

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

#### c.1) Urbanistická koncepce

Současný charakter území s převahou obytné ale i výrobní funkce se nebude měnit. Cílem urbanistické koncepce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj v návaznosti na postupnou urbanizaci území. Územní plán respektuje v maximální míře dochované urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty v sídle i v krajině. V sídle jsou nastavena pravidla prostorového uspořádání tak, aby se výstavbou či přestavbou hodnoty dále neničily, ale zůstaly zachovány i pro budoucí generace.

Pro rozvoj malého a středního podnikání či služeb bude nadále využit zejména stávající stavební fond zejména v historické části sídla (smíšené venkovské využití). Pro výrobní aktivity budou prioritně využívány existující hospodářské objekty. Územní plán zachovává stávající výrobní plochy jako významný stabilizační prvek v širším území. Nové zastavitelné plochy výroby a skladování nejsou navrženy.

Rozvoj vně zastavěného území se týká převážně obytné zástavby pro individuální rodinné bydlení venkovského charakteru.

Územním plánem je vyloučena zástavba v izolované poloze od sídla, bez vazby na stávající cestní síť. Stávající území samot je stabilizováno a není dále územně rozvíjeno vyjma lokality U Hrádku Z10 (požadavek vlastníka).

#### Urbanistické zásady v území

- Novou výstavbu prioritně realizovat v přirozených prostorových rezervách v existující (tedy i novodobé) zástavbě Oseka. Stavby prioritně umísťovat v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel).
- Nová zástavba nebude "nalepena" na historické jádro, ale logicky naváže na postupný rozvoj Oseka (jihozápad) a Vystrkova (východ). Územním plánem je tím zároveň podpořen izolovaný charakter obou částí vesnice.
- Skupinovou zástavbu je nutno prověřovat územními studii a regulačním plánem. Ve studiích navrhovat koncepční řešení lokalit jako celku s odpovídající vymezenou veřejnou infrastrukturou včetně veřejné zeleně.
- Před zástavbou chránit údolní nivu Červeného potoka. Chránit vegetační prvky liniové zeleně a porosty svahů v koridorech vodních toků jakožto důležité prvky prostorové struktury a znaky přírodních hodnot v zastavěném území; respektovat, že obec je v přímém kontaktu s významnými krajinnými prvky (les, údolní niva).
- Nově navrhovanou zástavbu navázat na existující urbanistické formy vně původního jádra osídlení tak, aby působila co možná nejméně rušivě. Ve svažitém terénu respektovat místní podmínky a objekty dané situaci objemově přizpůsobit.
- Podvyužité a nefunkční plochy drážního tělesa zapojit do sítě cykloturistických tras s možností vytvoření naučných stezek a návrh/obnova dalších cest logicky propojující sídlo a krajinu.

#### Zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití. Plochy (vyjma ploch spadající do veřejné infrastruktury a ploch sídelní zeleně) jsou územním plánem členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

#### Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení spojené s hospodařením na venkově a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v historickém jádru Oseka, Vystrkova, na samotách či podél hlavní silnice s podmínkami apelujícími na maximální zachování původního charakteru a struktury zástavby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

#### Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Osek se postupně rozrůstal do výšece mezi cestami směrem na Kařízek a na Komárov. Charakter zástavby se proměňoval - od měřítkově drobnější domkářské urbánní zástavby 19. století, přes zástavbu venkovských prvorepublikových vilek až k zástavbě současně v podobě rodinných domků umístěných volně v zahradách (rozvolněný - suburbánní charakter). Vystrkov se rozrůstal severovýchodním směrem, charakter zástavby se proměňoval obdobně jako tomu bylo Oseku. Domy obklopují poměrně velké pozemky zahrad.

#### Plochy bydlení - bytové domy (BH)

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Do těchto ploch spadají bytové dvoupodlažní domy u zemědělského výrobního areálu a jeden bytový dům ve střední části Oseka. V rámci této plochy je pak prostorová rezerva ještě na jeden bytový dům (např. startovací byty pro mladé rodiny).

#### Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)

Plochy rekreace - rodinná rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci. Do těchto ploch spadá enkláva chatek - samota poblíž drážního tělesa.

#### Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro zemědělskou výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Do těchto ploch spadají areály živočišné výroby a potravinářského průmyslu v Oseku na vyvýšené části severně od historického jádra (Hůrka) - popis v části odůvodnění.

#### Plochy výroby a skladování - lehká výroba (VL)

Plochy výroby a skladování - lehká výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro provozy lehké průmyslové výroby a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Do těchto ploch spadají průmyslové areály tradičně zaměřené převážně na strojírenskou výrobu na jižním okraji katastru při silnici II/117 - popis v části odůvodnění.

#### Plochy výroby a skladování - těžká výroba (VT)

Plochy výroby a skladování - těžká výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro provozy těžké průmyslové výroby a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Do těchto ploch spadá průmyslový areál Buzuluk tradičně zaměřený převážně na strojírenskou výrobu - popis v části odůvodnění.

#### Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)

Plochy výroby a skladování - drobná výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu (provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace).

Do těchto ploch spadají areály soustředěné podél hlavní dopravní spojnice Hořovice/Komárov - popis v části odůvodnění.

Pro takto vymezené plochy v zastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření sídelního útvaru. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.



### **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

ÚP Osek jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění).

Z hlediska vlivů krajinného působení v dálkových pohledech, možnosti napojení na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, ochrany zemědělského půdního fondu a investic do půdy, dostupnosti sítí technické infrastruktury a možnosti dopravní obsluhy se jedná o plochy s nejvyšším rozvojovým potenciálem.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z1</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha ve střední části Oseka určená převážně pro bydlení v rodinných domech (max. 4 RD).                                    |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Lokalita je podmíněna řešením územní studií v případě, pokud se v ní bude umísťovat více než jeden rodinný dům.                        |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z2</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)<br>plochy veřejných prostranství (PV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jihozápadní okrajové části Oseka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 11 RD) a komunikaci.                   |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Směrem do volné krajiny neumísťovat v zadních částech zahrad budovy.   |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z3</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jihozápadní okrajové části Oseka - proluka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 3 RD).                       |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Směrem do volné krajiny neumísťovat v zadních částech zahrad budovy.   |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z4</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)<br>plochy veřejných prostranství (PV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jihozápadní okrajové části Oseka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 2 RD) a přístupovou komunikaci, zeleň. |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Respektovat OP nadzemního vedení VN 22 kV.   |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z5</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jihozápadní části Oseka určená převážně pro bydlení v rodinných domech, komunikaci a veřejnou zeleň                 |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Lokalita je podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu a dohodou o parcelaci.   |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z6</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jihozápadní části Oseka určená pro bydlení v rodinných domech (1-2 RD).   |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Respektovat OP nadzemního vedení VN 22 kV a trafostanice.  |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z7</b>  |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha ve střední okrajové části Oseka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 3 RD) a propojovací komunikaci.           |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Lokalita je podmíněna dohodou o parcelaci. Komunikace bude logicky navazovat na stávající dopravní skelet (viz. výkresová část).       |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z8a</b>   |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)<br>plochy veřejných prostranství (PV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha ve střední části Oseka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 3 RD) a přístupovou komunikaci.                    |
| <b>Označení plochy:</b>    | <b>Z8b</b>   |
| <b>Funkční využití:</b>    | plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)   |
| <b>Popis:</b>              | Rozvojová plocha v jižní části Oseka - proluka určená pro bydlení v rodinných domech (max. 1 RD).                                      |
| <b>Omezující podmínky:</b> | Směrem k výrobnímu areálu umístit zahradu.   |

**Označení plochy:** Z9  
**Funkční využití:** plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
**Popis:** Rozvojová plocha pro smíšené využití (např. podnikání, služby) ve střední části Oseka u komunikace Hořovice - Komárov  
**Omezující podmínky:** Respektovat OP silnice II. třídy; OP lesa.  
Stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku.

**Označení plochy:** Z10  
**Funkční využití:** plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
**Popis:** Rozvojová plocha pro smíšené venkovské využití na Hrádku (max. pro 1 RD).  
**Omezující podmínky:** Respektovat venkovský ráz samoty.  
Respektovat OP vodních zdrojů Cerhovice.  
Respektovat území s archeologickými nálezy I. kategorie.

**Označení plochy:** Z11  
**Funkční využití:** plochy bydlení – rodinné domy venkovské (BV)  
**Popis:** Rozvojová plocha v jižní části Vystrkova určená pro bydlení v rodinném domě (max. 1 RD).  
**Omezující podmínky:** Stávající veřejné prostranství rozšířit v rámci lokality na šířku minim. 10 m (měřeno ve vzdálenosti od protějšího oplocení).  
Respektovat OP lesa; respektovat investice do půdy (plošné meliorace – drenáže).

**Označení plochy:** Z12  
**Funkční využití:** plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)  
**Popis:** Rozvojová plocha ve východní okrajové části Vystrkova určená převážně pro bydlení v rodinných domech (max. 5 RD) a komunikaci. Lokalita je podmíněna řešením územní studií a dohodou o parcelaci. Územní studií zároveň prověřit možnost dopravního přístupu k lokalitě územní rezervy (R).  
**Omezující podmínky:** Respektovat OP nadzemního vedení VN 22 kV nebo řešit přeložku.  
Respektovat investice do půdy (plošné meliorace - drenáže).

**Změnou č. 1 je vymezena zastavitelná plocha:**

**Označení plochy:** 1/Z13  
**Funkční využití:** plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
**Popis:** Rozvojová plocha pro smíšené obytné využití ve střední části Oseka u komunikace Hořovice - Komárov  
**Omezující podmínky:** Respektovat OP silnice II. třídy.  
Stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání (budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení) dodržení splnění hygienických limitů hluku.

**Změnou č. 2 je vymezena zastavitelná plocha:**

**Označení plochy:** 2/Z14  
**Funkční využití:** plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)  
**Popis:** Rozvojová plocha v klidné, okrajové části Oseka (východ) určená pro bydlení v rodinných domech (max. 2 RD) v zahradách.  
**Omezující podmínky:** Plně respektovat a nezastavovat/neoplocovat zeleň při jihovýchodním okraji plochy (součást LBK 25-26)! Zástavbu umísťovat ne blíže než je výška porostu tohoto biokoridoru.  
Přes plochu jsou vedeny inženýrské sítě (vodovod pro veřejnou potřebu, hlavní odvodňovací zařízení) - v navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání vhodnosti umístění s ohledem na respektování tohoto limitu.  
V navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání, že nebude omezeno zemědělské obhospodařování navazujících zemědělsky využívaných pozemků (např. z hlediska přístupu zemědělské techniky apod.).

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Osek (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy. Další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení ploch přestavby

ÚP Osek jsou vymezeny plochy přestavby. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných, nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch s nevhodnou prostorovou strukturou.

|                     |  |
|---------------------|--|
| Označení plochy:    | P1   |
| Funkční využití:    | plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1);<br>plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV).  |
| Popis:              | Plocha tělesa vlečkové koleje (s vydaným povolením k odstranění části vlečky od jejího žkm 0,140 až do jejího konce) pro účely cykloturistické trasy, část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík. |
| Omezující podmínky: | Probírku zeleně řešit s ohledem na zachování kvalitní zeleně.  |

### c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

- V sídle je nutno chránit zeleň na vymezených plochách veřejných prostranstvích - obecní "plácky" na křižovatkách cest, zeleň v uličních a návesních prostranstvích.
- Územní plán vymezuje stávající plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)  
Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek přiměřené umístění, rozsah, dostupnost a ochranu převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně. Do těchto vymezených ploch spadá parčík v novodobé zástavbě Oseka, zeleň v historické části Oseka a významná doprovodná zeleň u rybníka v Oseku.
- Územním plánem jsou v Oseku navrženy plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) v rámci přestavbové plochy P1 (těleso bývalé vlečky).
- Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).  
Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území.
- Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)  
Plochy sídelní zeleně - zeleň ochranná a izolační jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu ploch zeleně přírodě blízkého charakteru, které se nacházejí v zastavěném území či při jeho hranici a mají významnou ochrannou a izolační funkci.
- Ostatní zeleň, jako např. soukromé zahrady u rodinných domů, zeleň u ploch občanského vybavení či u výrobních ploch, je součástí ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury

### d.1) Dopravní infrastruktura

#### Silniční doprava

Síť silnic je územním plánem součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury - silnice (DS). Plochy dopravní infrastruktury - silnice jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Páteří trasou správního území obce je **silnice II/117** vedená od dálnice D5 v Žebráku přes Hořovice do Oseka, odkud dále pokračuje přes Komárov jihozápadním směrem na Spálené Poříčí (křížení se silnicí I/19) a dále až do Klatov.

V souladu se záměry rozvoje silniční sítě kraje bude trasa silnice II/117 v úseku od D5 až do Komárova postupně upravována pro vedení silniční kategorie S9,5/60 a v dalším úseku na jih pak pro vedení silniční kategorie S 7,5/60.

Pro výhledové období je ve smyslu zpracovaných ZÚR Středočeského kraje respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severozápadním obvodu mimo zastavěné území Komárova. Koridor (dle ZÚR SK D095) je územním plánem navrženou veřejně prospěšnou stavbou VD1.

Přehled silnic III. třídy:

- **Silnice III/11711** je stoupá od křižovatky na průjezdním úseku silnice II/117 do centra obce a dále severozápadním směrem pokračuje do sousedního Újezdu k připojení na silnici III/11713.
- **Silnice III/11712** je vedena od křižovatky u školy na průjezdním úseku silnice III/11714 zastavěným územím obce směrem na jihozápad. Za křížením s trasou silnice III/11713 opouští správní území obce a pokračuje na Kařízek.
- **Silnice III/11713** je vedena od Komárova na sever, v krátkém úseku protíná západní okraj katastru a opouští správní území obce ve směru na Újezd a Cerhovice.
- **Silnice III/1141** je vedena od křižovatky na silnici III/11711, dopravně problémovým objektem mostku s omezenou nosností překračuje zářez bývalé železniční tratě. Trasa dále pokračuje přejezdem tunelového úseku tratě č.170 a směřuje na sever do Záluží a Cerhovice.
- **Silnice III/1147** je vedena od Hořovic, dotýká se jihovýchodní okraje a pokračuje dále na Hvozdec.

Všechny trasy silnic III. třídy je třeba považovat dlouhodobě za stabilizované a v dlouhodobém horizontu je třeba počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/60, případně S6,5/50.

#### **Navazující síť místních a účelových komunikací**

Síť místních a účelových komunikací v zastavěném území je územním plánem součástí vymezených ploch veřejných prostranství (PV) a ploch dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1). Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou zároveň vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších tras a naučných stezek).

- Na páteří skelet průjezdných úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť - lokality Z3, Z6, Z8b, Z9, Z10 a 1/Z13, 2/Z14.
- U lokalit Z4, Z7, Z8a a Z11 jsou dány podmínky pro rozšíření veřejného prostranství - zpřístupnění lokality. Lokalita Z2 se bude dopravně obsluhovat ve smyslu vydaného územního rozhodnutí.
- Záměr rozvoje plochy pro skupinovou výstavbu vyvolá nároky na vytvoření územních podmínek pro zbudování přístupových/obslužných komunikací uvnitř lokality - tyto budou podrobně řešeny územními studii (Z1, Z12) a regulačním plánem (Z5).
- Popis cestní sítě je obsažen v kapitole e.4) Stanovení podmínek pro propustnost krajiny.

#### **Doprava v klidu, dopravní vybavenost**

- Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

#### **Dopravní obsluha**

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy osob, a to systémem pravidelné veřejné autobusové dopravy.
- Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

#### **Železniční doprava**

Severním sektorem správního území obce prochází dvoukolejná elektrizovaná trať č. 170 (Praha - Beroun - Plzeň - Cheb). Trať č. 170 byla usnesením vlády ČR č.766 z roku 1995 zařazena do soustavy drah celostátních a je součástí také IV. tranzitní dálkového koridoru. Na trati byly v nedávné době provedeny rozsáhlé rekonstrukční práce, včetně realizace přeložkové trasy a nového tunelového úseku na křížení se silnicí III/1141. Těleso bývalé tratě bylo opuštěno, traťový svršek byl snesen.

Územní plán považuje přeložkovou trasu tratě a stávající plochy drážních pozemků územně za dlouhodobě stabilizované a je součástí územním plánem vymezených ploch dopravní infrastruktury - dráhy (DZ).

Odbočka z hořovické stanice je/byla vedena správním územím obce vlečková kolej do bývalého areálu Buzuluk. Drážní úřad v Plzni svým rozhodnutím ze dne 26. 9. 2016 pod čj. 59602/16/Sg vydal povolení k odstranění části vlečky od jejího žkm 0,140 až do jejího konce. Těleso vlečky je v rámci přestavbové plochy P1 navrženo do plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) pro účely cykloturistické trasy, část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík (plocha veřejného prostranství - veřejné zeleně (ZV)).

pozn.: Cykloturistika, pěší trasy v krajině - viz. kapitola e.4)

pozn.: Podmínky pro dopravní obsluhu, ochranná pásma jsou součástí textové části odůvodnění

## **d.2) Technická infrastruktura**

#### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

Plochy technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Jedná se o plochy rozvodny Hořovice, čistírna odpadních vod resp. centrální přečerpávací stanice Komárov a vodojemu Osek/Vystrkov. Nové plochy technické infrastruktury nejsou územním plánem navrhovány.

#### **Hospodaření s odpadními vodami**

Územní plán přebírá návrh převádění splaškových odpadních vody obce Komárov a Osek až na ČOV Hořovice. Existující ČOV Komárov na území obce Osek bude sloužit dle informací provozovatele, jen jako centrální přečerpávací stanice. Výtlačový řad je veden z ČOV nezastavěným územím jižně od Vystrkova v trase podél stávajících cest, částečně v souběhu s nadřazenými vodovodními řady.

Pro obec Osek-Vystrkov je navržen koncepční systém kanalizace pro veřejnou potřebu dle podrobnější projektové dokumentace. Oddílná splašková kanalizace bude napojena na projektem blíže specifikovanou čistírnu odpadních vod (ČOV Komárov/Hořovice). K likvidaci dešťových vod bude přednostně využíváno zasakování (po hydrogeologickém posouzení) či retence. Nevsáknuté vody budou do recipientu odváděny převážně systémem srážkové oddílné kanalizace v kombinaci se příkopů, struh a propustků.

V nových zastavitelných plochách je obecně požadováno provedení hydrogeologického posouzení celé lokality s ohledem na možnosti likvidace dešťových vod a likvidace předčištěných odpadních vod na domovních ČOV (do doby napojení na oddílnou splaškovou kanalizaci) ve vztahu k intenzitě zastavění.

Při vymezování stavebních pozemků musí být splněn požadavek na vsakování dešťových vod nebo jejich zadržetí na pozemku před jejich svedením do oddílné dešťové kanalizace vycházející z platných prováděcích předpisů. Je nezbytné prosazovat zachycení dešťových odpadních vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (využívat akumulaci srážkových vod pro zalévání zeleně apod.). Nové místní obslužné komunikace je třeba upravit spádově (v podélném i příčném profilu) tak, aby srážková voda z jejich povrchu odtékala do nejbližších přirozených recipientních prvků v území.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodním zdrojem veřejného vodovodu je úpravna vody Neřežín. Přiváděcí vodovodní řad směřuje do podzemního vodojemu VDJ Osek/Vystrkov. Současně pak pokračuje ve směru na Hořovice do VDJ Šibeničák, který je současně napojen na přiváděč skupinového vodovodu Beroun-Zdice-Hořovice. Distribuční síť je propojena s distribuční sítí obce Komárov

Systém zásobování pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti. Pro plošný rozvoj je nezbytné odpovídající zajištění podmínky min. požadovaného přetlaku vody při jejím odběru.

Lze konstatovat, že je technicky možné připojení uvažovaných rozvojových lokalit na stávající rozvodnou vodovodní síť.

Obecně je požadováno provedení hydrogeologického posouzení s ohledem na možnosti odebírání podzemních vod prostřednictvím studní.

#### **Zásobování požární vodou**

Potřeba požární vody je kryta kombinovaně: odběrem vody z požární nádrže na západě zastavěného území Oseka a v omezené míře i hydranty osazenými na veřejném vodovodu. Systém zásobení požární vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

#### **Zásobování energiemi**

Je žádoucí hledat možnost realizace nezávislých místních zdrojů el. energie (v podobě OZE, tj. potenciálně možné instalace fotovoltaických jednotek či vodních mikroturbin) a tím posílení energetické bezpečnosti obce zejména z dlouhodobého hlediska.

#### **Elektrifikace - přenosová síť**

Územní plánem je respektována trasa nadřazeného vedení VVN 120 kV (Rokycany-Beroun) přenosové soustavy ČEPS v severozápadní části zájmového území. Trasa představuje jistou zátěž zejména svými parametry ochranného pásma a rušivým vlivem v krajině.

#### **Elektrifikace - distribuční síť**

Stav plošné elektrifikace zájmového území obce se jeví jako relativně uspokojivý. Obec Osek je zásobována z kmenového vedení 22 kV napojeného na rozvodnu Hořovice. Trafostanice v řešeném území jsou napájeny z tohoto vedení venkovními přípojkami 22 kV.

Síť NN je kabelizována pouze v oblastech s nejnovější zástavbou. Kabelový rozvod tvoří zatím jen malý podíl. Požadavky na zvýšení el. příkonů, popř. nové el. odběry budou řešeny postupně podle vznikajícího požadavku a finančních možností úpravou stávajících distribučních sítí (především posílením stávající trafostanice).

Návrhem je respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV a trafostanice, případně další přeložky s ohledem na nové stavební počiny v sídle jsou možné.

Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

#### **Zásobování plynem**

Osek je zásobován zemním plynem prostřednictvím středotlaké plynovodní sítě. Ta je napojena na plynovou regulační stanici Komárov, do níž je přibližně ze severu vedena vtl plynovodní přípojka, která prochází i katastrálním územím obce Osek u Hořovic.

Lze konstatovat, že je technicky možné připojení uvažovaných rozvojových lokalit na stávající středotlakou plynovodní síť.

#### **Telekomunikace a radiokomunikace**

Návrhem ÚP jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy. Přes zájmové území ve směru JZ-SV vede radioreléová trasa společnosti České radiokomunikace, a.s., která je ve výkresové části vyznačena a podmínky pro její fungování musí být respektovány.

#### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

V rámci tras venkovního vedení distribuční sítě NN je paralelně realizována síť VO (veřejného osvětlení). Převažující část rozvodu veřejného osvětlení je v trase nadzemního kabelového vedení. V obci je funkční síť místního rozhlasu.

Rozvody VO budou realizovány i k zastavitelným plochám. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Stávající občanská vybavenost je územním plánem respektována a není měněna. Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy zahrnující stávající funkční zařízení občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV),
- plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS).
- Do územním plánem vymezených ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV) spadá Obecní úřad s knihovnou, požární zbrojnice; Jednota Hořovice (COOP) - smíšené zboží ve Vystřkově a restaurace Slavoj v Oseku.
- Do územním plánem vymezených ploch občanského vybavení - sport a rekreace (OS) spadá fotbalové hřiště Slavoj se zázemím.

Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území (zde prioritně v plochách smíšených obytných historického jádra vesnice napojených na dopravní a technickou infrastrukturu) a omezeně i v plochách výroby a skladování.

#### **d.4) Veřejná prostranství**

Hlavním veřejným prostranstvím je náves v historickém jádru Oseka.

- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (PV) zahrnující náves Oseka co by centrální prostranství.
- Územním plánem jsou konkrétní plochy veřejných prostranství (PV) navrženy v rámci lokalit Z2, Z8a, Z4.
- Další pozemky veřejných prostranství budou navrhovány územními studii, či navazujícími podrobnějšími dokumentacemi ve smyslu podmínek daných územním plánem.

#### **d.5) Nakládání s odpady**

Obecně závazná vyhláška Obce Osek stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systému nakládání se stavebním odpadem, v souladu s platnými právními předpisy.

Stávající systém bude uplatněn i pro lokality rozvoje.

Nová zařízení lze umísťovat pouze v souladu s platnými právními předpisy a v souladu s regulativy funkčního využívání území ÚP (kapitola f.).

### **e) Konceptce uspořádání krajiny**

#### **e.1) Promítnutí konceptce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody. Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

##### Plochy vodní a vodohospodářské (W)

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

##### Plochy přírodní (NP)

plochy s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Tyto plochy v řešeném území zahrnují prostory lokálních biocenter.

##### Plochy lesní (NL)

plochy vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

Plochy zemědělské (NZ) – jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí dále děleny na:

- plochy zemědělské - orná půda (NZo) vymezeny pro intenzivní obhospodařování orné půdy
- plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt) vymezeny pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů (luk a pastvín)
- plochy zemědělské - niva (NZ1) - prioritou je ochrana přírodního charakteru zemědělských půd (trvalých travních porostů a extenzivně využívaných polí) v údolních nivách vodních toků;
- plochy zemědělské – zahrady a sady, záhumenky (NZ2) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky;

- plochy zemědělské – areály ekofarmy (NZ3) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití spojené s výsadbou a pěstováním všech plodin na principech permakultury a přírodních metodách hospodaření (bioprodukce, malochov hospodářských zvířat za účelem spásání).

Plochy smíšené nezastavěného území (NSx) - 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. Plochy smíšené nezastavěného území jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí dále děleny na:

- plochy smíšené - přírodní krajinná zeleň (NSp) – plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území) v zemědělské krajině, pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny;
- plochy smíšené - přírodní a lesní zeleň (NSpl) – plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území na lesních pozemcích a na pozemcích s výsadbami dřevin charakteru lesa.

Biokoridory a interakční prvky mají funkci překryvnou k plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.2) Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezi, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev v daném místě.

Dle mapy potenciální přirozené vegetace (Neuhäuslová a kol., 2001) je potenciální přirozenou vegetací v řešeném území černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a v nivách vodních toků stfemchová jasenina v komplexu s mokřadními olšinami (*Pruno-Fraxinetum*).

Územním plánem jsou navrženy plochy změn v krajině:

- lokální biokoridory navržené k založení
  - K1** - v trase LBK 23-24 revitalizace toku přírodně blízkým způsobem, tj. vytvoření potočního pásu s meandrujícím korytem, mokřady a tůňemi
  - K2** - v trase LBK 25-30 založení a doplnění zeleně vodohospodářská opatření
- návrh a obnova rybníka Cyprianský u Panského mlýna
- účelové komunikace v krajině
  - K4** - těleso vlečky v rámci přestavbové plochy P1 navrženo pro účelovou komunikaci s využitím pro cyklo, pěší a naučnou stezku; část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík. Systém cest bude propojen a zokruhován kolem rybníků s cílem vytvoření vycházkových cest do krajiny.
  - K5** - obnova cesty v nivě Červeného potoka ve směru od bývalé vlečky k Panskému mlýnu u Žákova rybníka s cílem vytvoření naučné stezky po stopách zaniklých hamrů a rybníků.
  - K6** - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
  - K7** - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
  - K9** - cesta od ČOV k Vystrkovu včetně doprovodné zeleně
- protierozní opatření
  - K8** - cesta s příkopem na svahu nad Vystrkovem
  - K10** - založení pásu vysoké zeleně pod skládkou Hořovice

### e.3) Územní systém ekologické stability

Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií.

ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální. V obci Osek jsou vymezeny prvky v lokální úrovni. Je tvořen biocentry a biokoridory a na lokální úrovni též interakčními prvky.

Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). V řešeném území jsou skladebné prvky převážně funkční. Navržené k založení / revitalizaci jsou dílčí části lokálních biokoridorů LBK 23-24 a LBK 25-26.

## Ochrana ÚSES

Vymezené biokoridory a interakční prvky jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do plochy zemědělské (NZ, NZ1, NZ2) do plochy smíšené (NSp, NSpl). Biokoridory a interakční prvky mají funkci překryvnou k plochám s rozdílným způsobem využití.

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory i interakční prvky, jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

Je nutné dodržovat zásadu, že pro výsadbu a případné jiné zásahy do prvků ÚSES se používá pouze geograficky původních rostlinných druhů. Jako podklad pro tuto původní skladu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.

Plochy ÚSES a chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací. Nejsou přípustné činnosti snižující ekologickou stabilitu prvků.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům; na lesních plochách bude podporována přirozená obnova porostů se zachováním původních dřevin.
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické; v prvcích ÚSES u vodotečí budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně,
- v prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozené druhové skladby dřevin dle stanovištních podmínek.

#### **Nadmístní systém ÚSES – širší vztahy**

Nadmístní (nadregionální a regionální) územní systém ekologické stability byl v rámci ZÚR Středočeského kraje vymezen na základě Studie ÚSES Středočeského kraje. Podkladem pro Studii ÚSES v řešeném území byly místní generely ÚSES zpracované pro obce v okresech Hořovice a platné územní plány. Severně řešeného území, ve vzdálenosti cca 750 m od hranice, prochází regionální biokoridor RK 1173 Bouchalka – Štílec, prochází přes obce Záluží a Újezd. Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou vložena lokální biocentra. Jiné nadmístní prvky se v blízkosti řešeného území nevyskytují.

#### **Lokální územní systém ekologické stability**

##### **Biocentra**

|                        |   |
|------------------------|---|
| LBC 23 Dolní Draštice  | biocentrum místního významu, funkční; výměra 2,55 ha v řešeném území popis stávajícího stavu: biocentrum umístěno do zářezu a na zalesněné svahy zrušené železniční trati u tunelu Osek; v k.ú. Újezd navazují břehové porosty Stroupinského potoka a přilehlé louky.<br>návrh opatření: v lesním porostu postupně zvyšovat podíl listnáčů (dub, olše), louky nehnojit. |
| LBC 24 Ve vrcholištích | biocentrum místního významu, funkční - polofunkční, výměra 3,52 ha popis stávajícího stavu: kyselá buková doubrava na lesním oddělení 9C ve složení akát, borovice, příměs dub / jilm / lípa.<br>návrh opatření: postupně potlačit akát - vyměnit za domácí listnáče  |
| LBC 25 U Žákova mlýna  | biocentrum místního významu, funkční, výměra 4,75 ha popis stávajícího stavu: Červený potok a Žákův náhon s břehovou a doprovodnou zelení a přilehlé louky v nivě.návrh opatření: pravidelné kosení luk, nehnojit, zdravotní probírka dřevin.<br>Realizace naučné stezky  |

##### **Biokoridory**

|           |   |
|-----------|---|
| LBK 10-25 | biokoridor místního významu, funkční a částečně funkční popis stávajícího stavu: vodní tok, břehové a doprovodné porosty podél Červeného potoka v úseku od hranice s k.ú. Komárov k LBC 25 U Žákova mlýna.<br>návrh opatření: dílčí revitalizační opatření - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta. |
| LBK 23-24 | biokoridor místního významu, částečně funkční popis stávajícího stavu: trasa zahrnuje dno zářezu dnes již opuštěné železniční trati č. 170, mělkou sníženinu podél regulovaného vodního toku a navazující luční porosty, propustek pod tratí a lesní porost nad tratí u LBC 24 Ve vrcholištích.   |



|                |  |
|----------------|--|
| BK 23-1173     | <p>návrh opatření: v nivě revitalizace toku přírodně blízkým způsobem, tj. vytvoření potočního pásu s meandrujícím korytem, mokřady a tůňemi, založení břehového porostu (viz. změna v krajině K1), na lukách extenzivní hospodaření, potlačení akátu v porostu nad tratí.</p> <p>biokoridor místního významu, funkční.<br/>popis stávajícího stavu: propojení lokálního biocentra LBC 23 Dolní Drašice s regionálním biokoridorem RK 1173 Bouchalka – Štílec v trase Stroupinského potoka. Pro propojení využít nový železniční tunel Osek.</p> |
| LBK 24-(25-31) | <p>návrh opatření: rehabilitace potočního pásu přírodě blízkým způsobem, podpora zatravnění ploch v nivě.</p> <p>biokoridor místního významu, částečně funkční<br/>popis stávajícího stavu: zeleň u dráhy, břehové porosty podél náhonu U Severků.<br/>Trasa biokoridoru přeložena z území města Hořovice na území obce Osek, vedena je litorálním pásmem Severkovského rybníka, podél vodotečí a loukami podél místní komunikace až k Červenému potoku, tj. k LBK 25-31.</p>  |
| LBK 25-26      | <p>biokoridor místního významu, převážně funkční<br/>popis stávajícího stavu: les a doprovod cesty, remíz a louka u Vystrkova. Biokoridor propojuje LBC 25 U Žákova mlýna a LBC 26 Kamenný vrch (k.ú. Hvozdec); přerušen silnicí.<br/>návrh opatření: na louce podél zástavby ve Vystrkově založit pás zeleně š. 15 m (viz. změna v krajině K2); při obnově lesního porostu podpořit přirozená společenstva dle lesní typologické jednotky.</p>  |
| LBK 25-31      | <p>biokoridor místního významu, funkční a částečně funkční<br/>popis stávajícího stavu: vodní tok, břehové a doprovodné porosty podél Červeného potoka v úseku mezi LBC 25 U Žákova mlýna a LBC 31 Červený potok - Kamenná stráž (k.ú. Hořovice).<br/>návrh opatření: dílčí revitalizační opatření - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta.</p>  |
| LBK 26-30      | <p>biokoridor místního významu, funkční.<br/>popis stávajícího stavu: lesní porost, lemová společenstva. Biokoridor propojuje LBC 26 Kamenný vrch (k.ú. Hvozdec) a LBC 30 Šibeniční vrch – Obecní lesík (k.ú. Hořovice).<br/>cílový stav: lesní porosty přirozené druhové skladby, přirozený lesní plášť<br/>návrh opatření: při obnově lesního porostu podpořit přirozená společenstva dle lesní typologické jednotky.</p>  |

#### **Interakční prvky**

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. V řešeném území vymezeny interakční prvky, které jsou současně navrženy k registraci jako významné krajinné prvky:

|       |  |
|-------|--|
| IP 12 | Strž nad Vystrkovem – erozní rokle nad Vystrkovem bohatě zarostlá dřevinami  |
| IP 13 | Hrádek – krajinářsky významné návrší<br>Do interakčního prvku jsou zařazeny lesní pozemky, pastviny, trvalé travní porosty s rozptýlenou zelení, sady. |

#### **Krajinná zeleň (NSp)**

Plochy zeleně mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa. Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů), mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory.

Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

#### **e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

##### **Cestní síť - stav**

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Cesty slouží zejména hospodářskému využití (zemědělskému a lesnickému), cykloturistice a pěší turistice. Účelové komunikace v krajině jsou územním plánem zařazeny do dopravní infrastruktury DS1.

##### **Pěší turistika**

Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány stávající značené turistické trasy KČT:

- červeně značená turistická trasa: Strašice – Mýto – Hořovice - Plešivec, je vedena po místních komunikacích zpevněných i nezpevněných, z Újezdu přes návrší Hrádek a kolem městské skládky Hořovice.
- zeleně značená turistická trasa: Zaječov – Chaloupky – Mrtník – Hořovice – Kotopeky – Netolice – Lochovice. V řešeném území prochází lesní cestou pod Kamenným vrchem.

#### Cykloturistika

- Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány stávající cyklotrasy a cyklostezky mezinárodní cyklotrasa č. 3 Praha – Strašice; v roce 2013 byl dokončen projekt „Cyklostezka Červený potok v k. ú. Osek u Hořovic a Hořovice“. Předmětem projektu byla výstavba nové cyklostezky podél Červeného potoka v katastrálním území Osek u Hořovic a Hořovice mimo frekventovanou silnici. Celková délka nové trasy cyklostezky je 1,24 km. Cyklostezka podél Červeného potoka slouží mj. k procházkám, sportu i pro cestu do zaměstnání.
- Okrajově do jihozápadní části řešeného území zasahuje cyklotrasa 0006 Zbiroh – Rpety, v řešeném území je vedena po silnici III. třídy.

#### **Cestní síť - návrh**

Územní plán navrhuje realizaci nových cest v krajině:

- K4 - těleso vlečky je v rámci přestavbové plochy P1 navrženo do plochy dopravní infrastruktury pro účelovou komunikaci s využitím pro cyklo, pěší a naučnou stezku; část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík. Systém cest bude propojen a zokruhován s cílem vytvoření vycházkových cest do krajiny
- K5 - obnova cesty v nivě Červeného potoka ve směru od bývalé vlečky k Panskému mlýnu u Žákova rybníka s cílem vytvoření naučné stezky po stopách zaniklých hamrů a rybníků.
- K6 - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
- K7 - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
- K8 - cesta s příkopem na svahu nad Vystrkovem s funkcí protierozního opatření
- K9 - cesta od ČOV k Vystrkovu včetně doprovodné zeleně

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině. Všechny cesty v otevřené polní krajině doporučeno doplnit jednořadou linií zelení. Zakládání linií ekologických a krajinných prvků navrženo ze stanovištně vhodných přirozených lesních dřevin nebo jako zapojené ovocné aleje.

#### **Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině vyjma ploch specifikovaných v kapitole f. (např. záhumenky). Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné na základě prokázání jejich vhodnosti v navazujícím správním řízení. Prokázání přípustnosti je možné v odůvodněných případech např. při vymezení ochranných pásem vodních zdrojů. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

#### **e.5) Protierozní ochrana**

Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí. Silně ohrožené vodní erozí jsou Kamenná stráň - svahy nad Vystrkovem s průměrnou sklonitostí až 7° (půdní blok č. 5601/11) a svahy pod Chlumem U Neptunky (půdní bloky č. 6701 a 6706/1). Půdní bloky jsou zatravněny a tím částečně chráněny proti vodní erozi. Trvalé travní porosty a zatravněná orná půda jsou vymezeny dle LPIS (věřejný registr půdy) a v ÚP jsou zařazeny do funkční plochy NŽt – plochy zemědělské – trvalé travní porosty. Jedná se o stabilizované travnaté plochy (louky a pastviny), které jsou na většině ploch zařazeny do ekologického zemědělství. Změny na ornou půdu jsou nepřípustné. Na těchto plochách nutno v maximální míře zachovat trvalý travní porost. Pásové střídání plodin s funkcí protierozní ochrany (jeteloviny, traviny) je možné jen na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF.

V souladu s LPIS jsou k zatravnění doporučeny další plochy orné půdy. Schema vhodných ploch k zatravnění je uvedeno v odůvodnění Územního plánu Osek. Zatravnění není podmínkou, ale na těchto půdních blocích bude vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, a zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, pásové střídání plodin apod.).

Navrženo je protierozní opatření pro zpomalení nebo potlačení degradačních projevů na zemědělské půdě, tj. rozdělení honu na Kamenné stráni novou cestou s příkopem (viz. změna v krajině K8). Liniový prvek vytvoří trvalou překážku a přeruší příliš dlouhé délky svahu. Prvek protierozní ochrany naváže na navržené prvky PEO na Kamenné stráni v Hořovicích.

V místě plošných meliorací je nutná rekonstrukce odvodňovacího systému, dále je nutné zajistit neškodné odvedení zadržovaných vod do vhodného recipientu (vodoteč, cestní příkop, svodný příkop apod.). Další možností je na odvodněných pozemcích volit mělčí průleh a nižší mez a ke svedení vody využít i svodný drén.

Stávající cesty budou doplňovány jednostrannými stromořadími a pásy zeleně vedenými v souběhu. Nejvhodnější jsou polopropustné pásy tvořené stromy a keři různých výšek. Pro založení a dosadbu nutno použít výhradně domácí druhy dřevin, zejména staré krajové odrůdy ovocných stromů.

Vzhledem ke sklonitostním poměrům a konfiguraci terénu se v řešeném území nevyskytují lokality ohrožené větrnou erozí. Proto nebyla žádná opatření proti větrné erozi navržena.

Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

#### **e.6) Ochrana před povodněmi, ochrana povrchových a podzemních vod**

Na území obce Osek lze předpokládat potenciální možnost vzniku všech druhů přirozených povodní (zimní a jarní povodně, letní povodně, ledové jevy na tocích), avšak s rozdílnou pravděpodobností vzniku jednotlivých typů. Nejvíce zde hrozí povodeň způsobená zejména letními intenzivními dešti (přivalová povodeň). Vliv na odtokové poměry mají i vodní nádrže vybudované na Červeném potoce a to Červený rybník, Dráteník a Zásalská. Odtokové poměry dále ovlivňují ploty a skládky materiálů a předmětů v blízkosti vodních toků, mostky a lávky, plovoucí předměty (stromy, keře, větve, odplavitelný materiál ...).

Červený potok má stanoveno záplavové území a aktivní zónu záplavového území veřejnou vyhláškou Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 051651/2021/KUSK ze dne 19.4.2021.

Pro Stroupínský potok je zpracována dokumentace "Vymezení záplavového území Stroupínského potoka Návrh na stanovení záplavového území v ř.km 0,000 – 22,600. Vzhledem k tomu, že se potok v řešeném území dotýká pouze polí a luk, nejsou záplavou ohroženy žádné objekty.

V této části (těsně za hranicí řešeného území) se nachází pouze dvě nemovitosti v blízkosti vodního toku. První z nich je u jezu (ř.km 20,089) na levém břehu a může být zasažena povodní přesahující Q5. Nicméně neleží v aktivní zóně záplavového území. Druhá je budova rozvodny NN u železniční tratě, kterou potok podtéká propustkem (ř.km 18,296). Tato budova na pravém břehu leží tak akorát v úrovni Q50, ale nenachází se v aktivní zóně.

Drobné vodoteče byly v minulosti zregulovány a ve většině případů tvoří hlavní meliorační zařízení odvodněných ploch. Tyto drobné vodoteče nemají vyhlášeno záplavové území.

Jihovýchodní část území spadá do CHOPAV Brdy.

#### Územní plán navrhuje opatření směřující k ochraně území před povodněmi a k ochraně povrchových i podzemních vod:

- v záplavovém území Červeného ani Stroupínského potoka nejsou navrhovány žádné rozvojové lokality
- toky (i neregistrované nebo občasně) jsou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků (vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu - 6 m od břehové hrany u drobných toků, 8 m u významných vodních toků);
- vymezeny jsou plochy zemědělské – nivy (NZ1), kde prioritou je zachování přirozeného charakteru lučních porostů v nivě a jejich ochrana;
- podél koryt vodních toků jsou vymezeny dostatečně široké pásy přírodních ploch (NP) a nezastavěných smíšených ploch přírodní krajinné zeleně (NSp, NSpl) umožňující rozliv vody při vyšší srážkové činnosti.
- v plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – krajinná zeleň budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, líniové porosty a rozptýlená zeleň;
- prvky pro zachycování povrchových vod v území nebo prvky sloužící k lepšímu využití vod v území jsou uvedeny jako přípustné využití pro všechny druhy ploch s rozdílným způsobem využití;
- funkci protipovodňové ochrany budou plnit navrhované změny v krajině: revitalizace regulovaného vodního toku (K1), založení a obnova rybníka Cyprianský u Panského mlýna (K3), líniové prvky s protierozní funkcí - cesty s doprovodnou zelení a příkopy, pás zeleně s průlehem (K6, K7, K8, K9)
- územní plán respektuje zranitelnou oblast v těsném sousedství řešeného území. Zemědělské hospodaření ve zranitelných oblastech upravuje akční program nitratové směrnice, postupováno bude dle Metodického návodu pro hospodaření ve zranitelných oblastech. Metodika popisuje aktuální opatření pro ochranu vod před znečištěním dusičnany ze zemědělské činnosti a postupy hospodaření na svažitých pozemcích a pozemcích v blízkosti povrchových vod;
- nepřípustné je zatrubňování vodotečí a zařízení na odvod povrchových vod, podmíněně přípustné je zatrubňování pro potřeby dopravy (podmínkou bude projednání a povolení vodoprávního orgánu); u silničních příkopů bude zatrubňování podmíněně přípustné výhradně v zastavěném území, podmínkou bude povolení speciálního silničního stavebního úřadu;
- v nových zastavitelných plochách je požadováno provedení hydrogeologického posouzení celé lokality s ohledem na možnosti likvidace dešťových vod, odebrání podzemních vod prostřednictvím studní a likvidace předčištěných odpadních vod na domovních ČOV ve vztahu k intenzitě zastavění;
- 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 a 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 přísušku);
- vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními platného vodního zákona, příp. stavebního zákona.

Správní území obce Osek u Hořovic může být zasaženo zvláštní povodní z děl v povodí Červeného potoka. Největší hrozbou je soustava VD Zásalská, VD Dráteník a Červený rybník. Vzhledem k detailnímu technicko-bezpečnostnímu dohledu je toto velmi málo pravděpodobné.

Hlavním účelem vodních děl Zásalská a Dráteník je akumulace povrchové vody pro zajištění povolených odběrů vody pro úpravu na pitnou vodu a pro průmyslové využití a zajištění minimálního průtoku pod přehradou. Vzhledem k poloze a velikosti nádrží mají tyto přehrady svůj význam pro snížení průchodu velkých vod. Povodí Vltavy, státní podnik, rekonstruoval vodní díla Zásalská a Dráteník, aby nedošlo k ohrožení stability hráze při případných velkých povodních. U obou vodních děl došlo ke zvýšení odolnosti hráze a kapacity vypustných zařízení tak, aby případné mimořádné povodně byly bezpečně převedeny.

#### **e.7) Rekreace**

V současné době plní obec převážně funkci obytnou, část nemovitostí cca 17,2 % není trvale obydleno – slouží rodinné rekreaci. Rekreace se uskutečňuje zejména formou pobytové krátkodobé rekreace (chataření, chalupaření) v sídle. Řešené území spadá do rekreační oblasti Podbrdsko. Hlavními provozovanými aktivitami jsou pěší turistika, cykloturistika, či krátkodobý rekreační pobyt v přírodě. Obec se nachází v blízkosti CHKO Brdy. Turisty přitahuje zřícenina hradu Valdeka, koupání nabízí vodní nádrže Dráteník i Zásalská (k.ú. Chaloupky).

V obci se nachází Rybářský penzion Žák umístěný u Žákova rybníka; díky své poloze hned pod hrází rybníka je ideální pro rybáře i milovníky přírody. Penzion je vhodný pro ubytování rodin s dětmi, ubytování jednotlivců, ubytování malých skupin i větších skupin (turistů, cyklistů aj.), ubytování firem a teambuildingy.

Stávající občanská vybavenost určená pro sport a rekreaci je územním plánem respektována a není měněna. Územní plán vymezuje plochy rekreace - rodinná rekreace (RI) za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci. Do těchto ploch spadá enkláva chatek - samota poblíž drážního tělesa. V plochách určených pro bydlení (SV, BV) jsou přípustným využitím i stavby pro rodinnou rekreaci.

- Respektovány a stabilizovány stávající turistické trasy KČT, cyklotrasy a cyklostezky:
- červeně značená turistická trasa: Strašice – Mýto – Hořovice - Plešivec
- zeleně značená turistická trasa: Zaječov – Chaloupky – Mrtník – Hořovice – Kotopeky – Netolice – Lochovice
- mezinárodní cyklotrasa č. 3 Praha – Strašice včetně realizované cyklostezky Červený potok v k. ú. Osek u Hořovic a Hořovice
- cyklotrasa 0006 Zbiroh – Rputy, v řešeném území je vedena po silnici III. třídy.

Pro účely rekreačního využití území jsou navrhovány změny v krajině:

- NZ3 - plochy zemědělské – areály ekofarmy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití spojené s výsadbou a pěstováním všech plodin na principech permakultury a přírodních metodách hospodaření (bioprodukce, malochov hospodářských zvířat za účelem spásání).
- vodohospodářské opatření:
  - K3 - návrh a obnova rybníka Cyprianský u Panského mlýna, rybník bude sloužit dalšímu rybářskému využití u penzionu Žák. Je předpoklad, že se rybník stane součástí naučných a vycházkových tras v krajině spolu s cestní sítí v nivě Červeného potoka.
- účelové komunikace v krajině:
  - K4 - těleso vlečky je v rámci přestavbové plochy P1 navrženo do plochy dopravní infrastruktury pro účelovou komunikaci s využitím pro cyklo, pěší a naučnou stezku; část v obci bude ponechána jako technická památka, parčík. Systém cest bude propojen a zokruhován s cílem vytvoření vycházkových cest do krajiny
  - K5 - obnova cesty v nivě Červeného potoka ve směru od bývalé vlečky k Panskému mlýnu u Žákova rybníka s cílem vytvoření naučné stezky po stopách zaniklých hamrů a rybníků.
  - K6 - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
  - K7 - cesta ke Komárovu včetně doprovodné zeleně
  - K9 - cesta od ČOV k Vystrkovu včetně doprovodné zeleně

V nezastavěném území (v krajině) není možné umístit žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

#### **e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin**

Problematika dobývání ložisek nerostných surovin se zájmového území netýká.

## f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce.

Územní plán Osek vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

### **Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

|  |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | stavby pro bydlení a hospodaření na venkově, usedlosti, související dvory a zahrady, další zemědělské pozemky.   |
| Přípustné využití:                         | stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.   |
| Podmíněně přípustné využití:               | občanské vybavení a nerušící služby a provozy, nerušící výroba se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"><li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li><li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li><li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li><li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li></ul>  |
| Nepřípustné využití:                       | veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m <sup>2</sup> , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.  |
| Prostorové uspořádání:                     | Při stavební činnosti musí být chráněny urbanistické hodnoty - viz. kapitola b.3.<br>Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny a krajinného rámce (pás zahrad dělicí zástavbu od volné krajiny).<br>Pro novou výstavbu v zastavěném území je stanovena minimální velikost nové stavební parcely 800 m <sup>2</sup> ; pokud dojde k dělení pozemku přilehlého již ke stavbě, musí zůstatková část pozemku mít minimální výměru 800 m <sup>2</sup> . Toto se netýká obnovy původní zástavby.<br>U přestavěb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. |
| Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:   |  |
| Označení plochy:                           | Z9, Z10, 1/Z13   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:             | 250 m <sup>2</sup>   |
| Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch: | min. 60%   |
| Výšková regulace:                          | max. 2 nadzemní podlaží resp. 8 m od nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu   |

### **Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | stavby rodinných domů,  |
| Přípustné využití:           | související zahrady a další zemědělské pozemky, stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.  |
| Podmíněně přípustné využití: | občanské vybavení a nerušící služby a provozy drobných řemesel, se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"><li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li><li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li><li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li></ul> |

|   |  |
|---|--|
| Nepřípustné využití:                            | - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m <sup>2</sup> ,<br>veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.   |
| Prostorové uspořádání:                          | Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní okolní zástavbě a uliční frontě. Pozemky dělit a dodatečně zastavovat v zastavěném území je možné pouze za předpokladu, že bude respektována minimální výměra stavební parcely 600m <sup>2</sup> (na jeden dům/o jedné bytové jednotce). Pokud bude v domu zvažováno více bytových jednotek - platí, že na každou další bytovou jednotku je zapotřebí o 300 m <sup>2</sup> více.<br>Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. |
| <b>Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:</b> |  |
| <u>Označení plochy:</u>                         | pro všechny zastavitelné plochy v Oseku vyjma plochy Z5 a 2/Z14<br>min. velikost stavební parcely 900 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcels:                  | 250 m <sup>2</sup>   |
| Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:      | min. 60%   |
| Výšková regulace:                               | max. 2 nadzemní podlaží resp. 8 m od nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu   |
| <u>Označení plochy:</u>                         | pro všechny zastavitelné plochy na Vystrkově<br>min. velikost stavební parcely 1200 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcels:                  | 250 m <sup>2</sup>   |
| Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:      | min. 70%   |
| Výšková regulace:                               | max. 2 nadzemní podlaží resp. 8 m od nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu   |
| <u>Označení plochy:</u>                         | pro zastavitelnou plochu 2/Z14<br>min. velikost stavební parcely 1200 m <sup>2</sup>   |
| Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:      | min. 80%   |
| Výšková regulace:                               | max. 1 nadzemní podlaží a podkroví   |
| Charakter zástavby:                             | Zástavba bude mít tradiční - venkovský charakter vycházející z tvarosloví sousední stavby č.p. 93; případné oplocení bude mít charakter venkovského tradičního oplocení.   |

#### **Plochy bydlení - bytové domy (BH)**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | stavby bytových domů,   |
| Přípustné využití:           | veřejná prostranství, včetně dětských hřišť, související zemědělsky využívané pozemky (zahrady a záhumenky), související dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.   |
| Podmíněně přípustné využití: | občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.</li> </ul>   |
| Nepřípustné využití:         | veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m <sup>2</sup> ,<br>veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech. |
| Prostorové uspořádání:       | Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení architektonické jednoty celku.  |

### **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)   |
| Přípustné využití:           | stavby a zařízení občanského vybavení komerční občanské vybavenosti (sloužící například pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, stravování, služby),<br>veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.),<br>související dopravní a technická infrastruktura, |
| Podmíněně přípustné využití: | stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.   |
| Nepřípustné využití:         | veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.  |
| Prostorové uspořádání:       | Podmínky nejsou stanoveny   |

### **Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Hlavní využití:        | Stavby a zařízení občanského vybavení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu,   |
| Přípustné využití:     | veřejná prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť,<br>doprovodná a ochranná/izolační zeleň,<br>související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro dopravu v klidu. |
| Nepřípustné využití:   | veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.                                      |
| Prostorové uspořádání: | Podmínky nejsou stanoveny   |

### **Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Hlavní využití:          | stavby pro rodinnou rekreaci,   |
| Další přípustné využití: | související dopravní a technická infrastruktura.  |
| Nepřípustné využití:     | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:   | Pokud to prostorové poměry stavební parcely dovolují, lze provádět nové stavby a přístavby ke stávajícím stavbám až do celkové zastavěné plochy 75 m <sup>2</sup> . |

### **Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | stavby pro zemědělskou výrobu a skladování,   |
| Přípustné využití:           | stavby pro lesnickou a rybářskou výrobu a přidruženou drobnou výrobu,<br>stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,<br>související dopravní a technická infrastruktura,<br>pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení),<br>pozemky izolační a ochranné zeleně. |
| Podmíněně přípustné využití: | Negativní účinky a vlivy umístovaných staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy. V případě chovu zvířat nutno stanovit takovou kapacitu a způsob ustájení, aby pachová zóna nezasahovala okolní stavby pro bydlení.   |
| Nepřípustné využití:         | Vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Nové objekty musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí, hodnotnou zeleň. Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna kompenzací v podobě výsadby liniové zeleně v okrajové poloze areálu.   |

### **Plochy výroby a skladování - lehká výroba (VL)**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Hlavní využití:          | stavby a zařízení pro výrobu (areály lehkého průmyslu) a skladování, stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,                                       |
| Další přípustné využití: | související dopravní a technická infrastruktura,<br>veřejná prostranství,<br>stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení),<br>ochranná a izolační zeleň. |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Podmíněně přípustné využití: | Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba, přestavba) je podmíněna prokázáním (v navazujícím správním řízení), že účinky a vlivy staveb a zařízení nebudou narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak stávajících i potenciálních staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy; stavby a zařízení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů - hluk, emisních limitů látek znečišťujících ovzduší; vyhodnocení zdravotních rizik v dané lokalitě). |
| Nepřípustné využití:         | Vše ostatní.   |
| Prostorové uspořádání:       | Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. Zachovat stávající zeleň mající ochranný - izolační charakter (zejména vůči obytné zástavbě).  |

#### **Plochy výroby a skladování - těžká výroba (VT)**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Hlavní využití:          | provozy těžké průmyslové výroby   |
| Další přípustné využití: | úprava surovin, hutnictví, výroba kovových konstrukcí<br>plastikářský průmysl, výroba skla a keramiky<br>stavební výroba, výroba stavebních prvků<br>skladové areály a dopravní terminály, velkoobchod<br>dopravní terminály<br>čerpací stanice PHM<br>útulky pro opuštěná zvířata<br>parkoviště pro potřebu zóny<br>záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy<br>nezbytná technická vybavenost  |
| Podmínky:                | v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely)<br>parkování vozidel zaměstnanců a návštěvníků musí být zajištěno na vlastním pozemku, ve vlastní garáži nebo ve smluvně zajištěných objektech nebo plochách (viz kap. f.01, odst. Plochy pro dopravu v klidu),<br>veškeré činnosti musí zohlednit kontextuální vazby k sousedním plochám s rozdílným způsobem využití, nesmí zhoršovat kvalitu hygieny prostředí sousedních ploch nad přípustné normové hodnoty a musí respektovat režim vyhlášených ochranných a bezpečnostních pásem,<br>v rámci výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách je investor, resp. vlastník povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně, v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo smíšeného odpadu,<br>v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako stavební součást objektu. |
| Nepřípustné využití:     | Všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesusouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (kromě služeb uvedených v přípustném využití)<br>výroba energie (kromě solárních článků aplikovaných na stavebních objektech)  |
| Prostorové uspořádání:   | Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. V případě návrhu vyššího objektu nebo technologické dominanty bude vždy záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí sídla a jeho panorama. Zachovat stávající zeleň mající ochranný - izolační charakter (zejména vůči obytné zástavbě). Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba) je podmíněna kompenzací v podobě výsadby ochranné zeleně v okrajové poloze areálu směrem k obytné zástavbě.   |

#### **Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Hlavní využití:    | stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,  |
| Přípustné využití: | veřejná prostranství,<br>související dopravní a technická infrastruktura,<br>stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení),<br>ochranná a izolační zeleň. |



|                              |   |
|------------------------------|---|
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch lze zahrnout stavby bytů (služebních, pohotovostních a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Ubytovny jsou nepřipustné. Investor je v navazujícím správním řízení povinen prokázat, že nový záměr neovlivní negativně stavby pro bydlení. |
| Nepřipustné využití:         | Vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. Zachovat stávající zeleň mající ochranný - izolační charakter (zejména vůči obytné zástavbě).   |

#### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Hlavní využití:        | staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, rozvoden, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě), |
| Přípustné využití:     | související dopravní a technická infrastruktura, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. OP vodních zdrojů I. stupně) veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň.   |
| Nepřipustné využití:   | vše ostatní.   |
| Prostorové uspořádání: | Podmínky nejsou stanoveny.   |

#### **Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Hlavní využití:        | pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně).   |
| Přípustné využití:     | pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov), pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřipustné využití:   | vše ostatní.   |
| Prostorové uspořádání: | Podmínky nejsou stanoveny.   |

#### **Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Hlavní využití:        | pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření).   |
| Přípustné využití:     | stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), dopravně-bezpečnostních opatření při řešení silničního průtahu obcí; turisticky značené trasy a cyklotrasy, stavby a zařízení související technické infrastruktury. |
| Nepřipustné využití:   | vše ostatní.   |
| Prostorové uspořádání: | Podmínky nejsou stanoveny.   |

#### **Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Hlavní využití:        | místní a místní účelové komunikace (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).   |
| Přípustné využití:     | stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky v obci, odstavné a parkovací plochy), turisticky značené trasy a cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky stavby a zařízení související technické infrastruktury. |
| Nepřipustné využití:   | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání: | Podmínky nejsou stanoveny.  |

#### **Plochy veřejných prostranství (PV)**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | veřejná prostranství, včetně veřejně přístupné zeleně a drobných vodních ploch.           |
| Přípustné využití:           | související dopravní a technická infrastruktura.  |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. |
| Nepřipustné využití:         | vše ostatní.  |

#### **Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Hlavní využití:    | významná veřejně přístupná zeleň   |
| Přípustné využití: | další druhy veřejných prostranství včetně dětských hřišť, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně (např. |

Nepřípustné využití: hřiště pro děti, prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla, technické památky; apod.)  
Prostorové uspořádání: drobné vodní plochy a toky  
vše ostatní.  
Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)**

Hlavní využití: zahrady a další zemědělská půda související s obytným územím.  
Další přípustné využití: doplňkové stavby ke stavbě hlavní sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, pergoly, altány, bazény, zahrádkářské chaty, kůlny, sklady nářadí), další stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, oplocení, ochranná a izolační zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.  
Nepřípustné využití: Vše ostatní.  
Prostorové uspořádání: Je stanoven maximální koeficient zastavění 5% (procentuální zastoupení součtu všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na zahradě vůči ploše zahrady).

#### **Plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)**

Hlavní využití: ochranná a izolační zeleň,  
Další přípustné využití: pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.  
Podmíněně přípustné využití: za podmínky prokázání, že tyto se nedají realizovat v jiných plochách funkčního využití území v zastavěném území: související technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území.  
Nepřípustné využití: vše ostatní.  
Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.

#### **Plochy přírodní (NP)**

Hlavní využití: pozemky biocenter ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.  
Přípustné využití: plochy zahrnující lesní porosty, rozptýlenou krajinnou zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, které jsou tvořeny přírodními a přírodě blízkými ekosystémy;  
Podmíněně přípustné využití: činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce. turistické a cyklistické stezky opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny, opatření proti suchu; další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné,  
Nepřípustné využití: nová technická či dopravní infrastruktura, vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů staveb uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

#### **Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa.  
Přípustné využití: (lesní porosty mimo území zařazená do ploch přírodních a smíšených) krajinná zeleň; drobné vodní plochy; pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, zařízení pro výkon myslivosti (posedy, krmelce); pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.  
Podmíněně přípustné využití: turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti, další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné  
Nepřípustné využití: vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů staveb uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

### **Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)**

Cílem vymezení je zejména zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod. Jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost.

Hlavní využití:

plochy smíšené nezastavěného území "NSx" jsou přírodního charakteru, převažující funkce jsou označeny a popsány indexem přípustných funkcí:

**p – přírodní / krajinná zeleň (NSp)**

územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridory, interakční prvky), ekologicky cenná území, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, břehové a doprovodné porosty vodních toků, doprovodné porosty účelových komunikací, extenzivní louky, ochranná zeleň;

**pl – přírodní a lesní zeleň (NSpl)**

pozemky určené k plnění funkcí lesa (biokoridory na pozemcích PUPFL), lesní lemy, porosty charakteru lesa na zemědělské půdě, pozemky vodních ploch a vodních toků, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci, pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtonní) dřeviny odpovídající danému stanovišti.

Přípustné využití:

plochy a koridory ÚSES;

stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské a lesní půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. - pastevní ohradníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka; včelíny jako statická a mobilní zařízení bez dalšího zázemí;

drobné vodní plochy, zamokřené plochy;

ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji;

zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;

opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;

prvky pro zachycování povrchových vod v území nebo prvky sloužící k lepšímu využití vod v území;

Podmíněně přípustné využití:

pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny;

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);

změny kultury na pozemky určené k plnění funkcí lesa na základě prokázání, že změny budou umístovány na půdách nevhodných pro zemědělskou rostlinnou výrobu a za podmínky návaznosti na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa;

oplocování pozemků v krajině je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů, lesní školky, obory ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů;

další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné

Nepřípustné využití:

vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití;

činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí děleny na:

- plochy zemědělské - orná půda (NZo)
- plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt)
- plochy zemědělské - nivy (NZ1)
- plochy zemědělské - zahrady a sady, záhumenky (NZ2)
- plochy zemědělské – areály ekofarmy (NZ3)

Plochy zemědělské – orná půda (NZo)

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky zemědělského půdního fondu obhospodařované zejména velkovýrobním způsobem (orná půda)  |
| Přípustné využití:           | změna druhu pozemku v rámci ZPF, kromě změny na zahrady;<br>plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;<br>pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek);<br>stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav);<br>stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;<br>opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,<br>revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu;   |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků, a který: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu;</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);<br>Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití.   |

#### Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NŽt)

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | intenzivní a extenzivní obhospodařování trvalých travních porostů - tj. louky určené k senoseči a pastviny určené k výběhu hospodářských zvířat  |
| Přípustné využití:           | plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;<br>pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek);<br>stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav);<br>stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;<br>opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,<br>revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu; |
| Podmíněně přípustné využití: | pásové střídání plodin s funkcí protierozní ochrany (jeteloviny, traviny) jen na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF;<br>stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělskou prvovýrobu související výlučně s provozem pastevního areálu, zejména, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a max. zastavěnou plochou do 50 m <sup>2</sup><br>zařízení a opatření související s provozem pastevního areálu a pěstováním zemědělských plodin (oplocení uzavřených areálů, napajedlo, vodní plocha);  |

terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepši organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny; pozemky staveb a zařízení zemědělského hospodářství jsou podmíněně přípustné na základě prokázání jejich vhodnosti; vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek); Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

**Nepřípustné využití:** změny trvalých travních porostů na ornou půdu; vše ostatní včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití.

#### Plochy zemědělské – nivy (NZ1)

U ploch zemědělských – nivy je prioritou ochrana přírodního charakteru zemědělských půd (trvalých travních porostů a extenzivně využívaných polí) v údolních nivách vodních toků. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny.

**Hlavní využití:**

pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost a extenzivně využívaná pole v údolních nivách vodních toků.

**Další přípustné využití:**

péče a ochrana chráněných prvků přírody; plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě; stavby k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;

**Podmíněně přípustné využití:**

revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu; obnova extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků (např. pastevní ohradníky, napajedla, přístřešky pro letní pastvu dobytka; včelíny jako statická a mobilní zařízení bez dalšího zázemí) – bez umělého zvyšování terénu a bez podsklepení a který:

- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,
- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek).

**Nepřípustné využití:**

jakékoliv nové stavby a stavební činnost nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén, změna stávající kultury trvalých travních porostů na ornou půdu, změny vodního režimu (odvodňování), vykopávky i ukládání a skladování stavebního materiálu umístování (i dočasné) drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby

#### Plochy zemědělské – zahrady a sady, záhumenky (NZ2)

**Hlavní využití:**

malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky), s cílem zajišťování zemědělské produkce

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Přípustné využití:           | malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky<br>drobná pěstitelská a chovatelská činnost;<br>plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně,<br>nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti<br>pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků<br>opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,<br>revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.   |
| Podmíněně přípustné využití: | chovatelská samozásobitelská činnost drobných užitkových hospodářských zvířat na pozemcích navazujících bezprostředně na zastavěné území při zachování příslušných hygienických předpisů<br>převádění zahrad, sadů a trvalých travních porostů na ornou půdu (extenzivně využívaná políčka) – ne celoplošně, nutno zachovat ekologickou stabilitu území;<br>oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné území;<br>pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:<br>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,<br>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,<br>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území). |
| Nepřípustné využití:         | realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky;<br>zahradkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků<br>rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště;<br>zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace;<br>kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí;<br>celoplošná změna kultury na ornou půdu.   |

#### Plochy zemědělské – areály ekofarmy (NZ3)

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | zemědělský půdní fond – ekologický způsob hospodaření na principech permakultury a přírodních metodách / areál ekofarmy.<br>plocha pro zařízení drobné zemědělské výroby - k ustájení zvířat bez obytného zázemí a s volnými plochami pro pohyb zvířat   |
| Přípustné využití:           | plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;<br>nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti;<br>pozemky dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků;<br>opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; opatření proti suchu<br>revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch,<br>lehké stavby seníků (lehké stavby jsou stavby bez pevných základů, dřevěné nebo kovové konstrukce, snadno demontovatelné), včelínů, včelnice a včelníky.                            |
| Podmíněně přípustné využití: | chovatelská samozásobitelská činnost drobných užitkových hospodářských zvířat za podmínky zachování příslušných hygienických předpisů;<br>stavby, zařízení a opatření pro zemědělskou prvovýrobu v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování pozemků (pastevní ohrazení a přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, oplocení, skleníky, studny) a který:<br>- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,<br>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,<br>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území), |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Nepřípustné využití:   | pozemky staveb a zařízení zemědělského hospodářství jsou podmíněně přípustné na základě prokázání jejich vhodnosti v navazujícím správním řízení;<br>terénní úpravy, za podmínky, že tyto nenaruší nebo zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny;<br>Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, případně s podmíněně přípustným využitím (tzn. veškeré výrobní činnosti, stavby pro bydlení, individuální i hromadnou rekreaci) a dále vše, co z hlediska vlivů na životní prostředí nevyhoví podmínkám a požadavkům dotčeného orgánu posuzující vlivy záměru na životní prostředí. |
| Prostorové uspořádání: | zastavěna plocha do 60 m <sup>2</sup> , max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví a bez podsklepení, výška do 5 m nad rostlý terén za podmínky, že se stavby neuplatní v dálkových pohledech (např. na pohledově exponovaných horizontech).<br>Plošná velikost dle max. povolené a chované kapacity zvířat s ohledem na min. plochy potřebné k jejich ustájení.   |

### **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.   |
| Přípustné využití:           | pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití; krajinná zeleň a opatření proti účinkům srážkových vod; stavby sloužící k ochraně před povodněmi; stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod;                                      |
| Podmíněně přípustné využití: | další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné; revitalizace nevhodně upravených vodní ploch a regulovaných vodních toků přírodě blízkým způsobem na základě studie a schváleného projektu. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

#### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění**

##### Vymezené veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura:

|     |  |
|-----|--|
| VD1 | Územním plánem jsou vymezeny tyto koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění:<br>Územním plánem je vymezen koridor pro výhledový silniční obchvat - obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severozápadním obvodu mimo zastavěné území Komárova. |
|-----|--|

#### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem**

Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.

#### **i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územním plánem je vymezena plocha územní rezervy (R) pro venkovské bydlení na Vystrkově.

#### **j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci**

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy Z5 a Z7 (Osek), Z12 (Vystrkov) s podmínkou dohody o parcelaci.

#### **k) Vymezení ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití**

Územním plánem je vymezena plocha Z5, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Bude se jednat o regulační plán z podnětu. Přiměřená lhůta pro jeho vydání je 6 let od vydání územního plánu Osek.

##### **Zadání regulačního plánu - Obec Osek, lokalita Z5**

- A) Vymezení řešeného území
- Rozvojová plocha v jihozápadní části Oseka určená převážně pro bydlení v rodinných domech, komunikaci a veřejnou zeleň. Řešené území se nachází na části pozemku KN p.č 672/114, na části pozemku KN p.č 672/117, na části pozemku KN p.č 672/124, na pozemku p.č. 672/123, na pozemku p.č. 672/112, na pozemku p.č. 672/111, na pozemku p.č. 672/120.

Velikost plochy Z5 je cca 2,25 ha. Jedná se o jen mírně svažité pozemky (převýšení cca 6 m) převážně se severovýchodní orientací.

Z hlediska majetkových vztahů se jedná převážně o pozemky soukromých vlastníků, zastoupeny jsou i pozemky ve vlastnictví obce.

Rozsah plochy, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu Osek (Výkres základního členění území).

#### B) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Vymezit pozemky pro bydlení (rodinné domy) ve vztahu k navazující a okolní zástavbě (odhad cca 15 RD).
- Vymezit pozemky veřejných prostranství s obslužnými a zklidněnými komunikacemi tak, aby byla umožněna etapizace výstavby.
- Podél komunikací ve veřejných prostranstvích umožnit výsadbu vzrostlé zeleně.
- U obslužných a zklidněných komunikací zajistit přístup pro vozidla požární techniky a vozidla pro odvoz odpadu.
- Vymezit v dostatečné míře plochy zeleně sloužící veřejnému prostranství (ve smyslu §7 vyhlášky 501/2006 Sb.) - odhad minimálně 1100 m<sup>2</sup>.

#### C) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Urbanistickou i hmotovou strukturu navrhnout tak, aby tvořila plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním charakteru okolní zástavby a jejich vzájemných vazeb.  
Do kontaktních poloh zástavba/volná krajina umístit zahrady, sady či pozemky zeleně s rekreačním a místně protierozním využitím.
- Minimální velikost stavebních parcel je 900 m<sup>2</sup>.
- Koficient nepevněných ozeleněných ploch: min. 60%.
- Stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - respektovat místní podmínky a objekty dané situaci objemově přizpůsobit tak, aby se stavby z dálkových pohledů uplatňovaly co nejméně nápadně (zejména výšková regulace, ale i hmotové řešení).
  - stavební čáry a stavební hranice, které vymezí části ploch pozemků pro umístění hlavních staveb a garáží,
  - podmínky pro umístění dalších staveb na pozemcích,
  - podlažnost – max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkrovní),
  - výšku zástavby – max. výšku římsy nad úroveň přilehlého rostlého terénu,
  - zásady architektonického řešení,
  - nejmenší přípustné odstupy staveb od hranic pozemků a od staveb rodinných domů na sousedních pozemcích,
  - intenzitu využití pozemků.
- Zastavitelné části pozemku (stavby) umístit tak, aby byly napojeny na obslužné a zklidněné komunikace a na sítě technické infrastruktury.
- Dopravu v klidu u rodinných domů řešit na vlastních pozemcích.

#### D) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Ochrana kulturních a přírodních hodnot  
Návrh řešení musí citlivě navrhout parcelaci a strukturu zástavby s ohledem na charakter lokality, nacházející se na rozhraní mezi sídlem a krajinou.  
V řešené ploše se nenachází žádná lokalita se zvláštní ochranou přírody, z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit stávající zeleň zejména v kontaktní poloze.  
Z hlediska ochrany památek nevyplývají žádné požadavky, nenachází se zde nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči či ochranu.
- Ochrana přírodních zdrojů  
Nejsou stanoveny žádná omezení týkající se přírodních zdrojů.
- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)  
Kromě požadavků vyplývajících z příslušných právních předpisů se nestanovují další podmínky.
- Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)  
V řešené ploše nebude navrhován zábor PUPFL.

#### E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Doprava  
Dopravní obsluhu řešit v návaznosti na stávající systém. Komunikace budou logicky navazovat na stávající dopravní skelet (viz. výkresová část).  
V rámci etapizace stavby prioritně umístit v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel).
- Zásobování vodou  
Zásobování vodou řešit rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady v maximální míře zaokruhovat.
- Odkanalizování  
Odkanalizování řešit oddílným systémem s napojením na stávající řady.
- Zásobování elektrickou energií  
Rozvody NN napojit na stávající síť.



- Zásobování zemním plynem  
Zásobování zemním plynem řešit napojením na stávající STL plynovody.
  - Zásobování teplem  
Zásobování teplem řešit s využitím ušlechtilého paliva (zemního plynu).  
Umožnit lokální využití alternativních zdrojů.
  - Telekomunikace, spoje  
Připojení na telefonní síť provést rozšířením stávajících rozvodů – prověřit kapacitu možnosti napojení, při nedostatečné kapacitě řešit místo napojení. Přes území vedou radioreléové trasy.
  - Veřejné osvětlení (VO)  
Kabely VO navrhnout souběžně s kabely NN elektrické sítě, napojit na stávající síť.
  - Nakládání s odpady  
Stanovit podmínky pro umístění nádob na svoz komunálního odpadu.  
Zneškodňování odpadů řešit stejně jako v ostatních částech obce – svozem komunálního odpadu.
- F) Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO)  
Jako VPS vymezit: pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu (viz bod E zadání) s uplatněním předkupního práva pro obec.
- G) Požadavky na asanace  
V rámci řešení regulačního plánu nebudou navrhovány žádné asanace
- H) Další požadavky vyplývající z ÚP, ÚAP a ze zvláštních právních předpisů  
Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů  
Řešená plocha nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny případné nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě.  
V řešené ploše bude provedeno hydrogeologické posouzení (i s ohledem na existenci potenciálního erozního ohrožení při přívalových deštích) a stanoveny podmínky pro výškovou úroveň podzemního podlaží staveb, pro likvidaci dešťových odpadních vod (s preferencí vsaku); bude vyhodnoceno radonové riziko.  
Do řešené lokality nezasahuje záplavové území.  
Problémy v řešeném území  
Řešit nátoky vod do území, při minimalizaci terénních úprav a zpevněných ploch
- Limity využití území  
Respektovat stávající radioreléové trasy vedené přes území.
- I) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí  
Územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení včetně výčtu jednotlivých staveb (územní rozhodnutí o umístění stavby rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury).  
Rozhodnutí o změně využití území (v rozsahu řešeného území).
- J) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí  
Záměr nepodléhá posouzení dle přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.  
Řešená plocha nepodléhá zvláštním požadavkům chráněných území, přírodních parků a regionálního územního systému ekologické stability ani evropsky významné lokality (EVL) nebo ptačí oblasti, proto je možné vyloučit významný vliv na EVL a ptačí oblasti.
- K) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,  
Nejsou.
- L) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění  
Závacím podkladem budou státní mapová díla a polohopisné a výškopisné zaměření.  
Výkresy grafické části regulačního plánu zpracovat v měřítku 1 : 1 000, výkresy grafické části odůvodnění – výkres předpokládaného záboru ZPF v měřítku 1 : 1000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000 (tj. v měřítku hlavního výkresu územního plánu).  
Výkresy dokumentující technické řešení dopravní a technické infrastruktury (základní vísle řezy, podélné profily) zpracovat v přiměřeném měřítku.  
Návrh regulačního plánu bude odevzdán ve 2 vyhotoveních ke společnému jednání, ve 2 vyhotoveních upravený podle výsledků společného jednání, ve 4 vyhotoveních k vydání a 4x v digitální formě na datovém nosiči.  
Regulační plán bude zhotoven v digitální formě - textová část ve formátu .doc, grafická část pro veřejné projednání ve formátu .pdf a .shp (či .dgn).
- I) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií**  
Územním plánem jsou vymezeny plochy Z12 (Vystrkov) s prověřením změn využití územní studií. Lokalita Z1 je podmíněna řešením územní studií v případě, pokud se v ní bude umísťovat více než jeden rodinný dům.  
Předmětem řešení územní studie bude členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna komfortní možnost dopravní a technické

obsluhy v rozsahu celé plochy. Zároveň budou zohledněny omezující podmínky (kapitola c.2, f) a dány závazné podmínky pro výstavbu tak, aby vznikl urbanisticky hodnotný celek.

Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

Plochy byly do územního plánu zařazeny na základě konkrétních žádostí vlastníků pozemků, náklady na zhotovení studie budou hrazeny těmito vlastníky.

**m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část územního plánu Osek ve znění **poslední** změny č. 1 má 33 34 číslovaných stran. První čtyři číslované strany obsahují titulní list, informaci o pořizovateli, projektantovi a obsahu. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).