

Stupeň dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu Pyšely

Pořizovatel:

Městský úřad Pyšely

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

**Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Pyšely**  
**Příloha: srovnávací text**

*Změna č. 1 ÚP Pyšely je textu barevně zvýrazněna*

ing. arch. Ladislav Komrska  
projektant

## Obsah výrokové části ÚP Pyšely

	Strana
Základní údaje.....	4
1a) Vymezení zastavěného území.....	5
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	13
1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	16
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	19
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	41
1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	41
1i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	41
1j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	42
1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	42

Seznam a význam použitých zkratk:

<i>PÚR</i>	<i>politika územního rozvoje</i>
<i>ZÚR</i>	<i>zásady územního rozvoje</i>
<i>ÚP</i>	<i>územní plán</i>
<i>ÚPnSÚ</i>	<i>územní plán sídelního útvaru</i>
<i>ÚAP</i>	<i>územně analytické podklady</i>
<i>ORP</i>	<i>obec s rozšířenou působností</i>
<i>m.č.</i>	<i>místní část</i>
<i>MŽP ČR</i>	<i>Ministerstvo životního prostředí České republiky</i>
<i>VÚV</i>	<i>výzkumný ústav vodohospodářský</i>
<i>VVN</i>	<i>velmi vysoké napětí</i>
<i>VN</i>	<i>vysoké napětí</i>
<i>TS</i>	<i>trafostanice</i>
<i>VTL</i>	<i>vysokotlaký plynovod</i>
<i>STL</i>	<i>středotlaký plynovod</i>
<i>ČOV</i>	<i>čistírna odpadních vod</i>
<i>EVL</i>	<i>evropsky významná lokalita</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<i>RC</i>	<i>regionální biocentrum</i>
<i>LC</i>	<i>lokální biocentrum</i>
<i>VKP</i>	<i>významný krajinný prvek</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>TTP</i>	<i>trvaný travní porost</i>
<i>BPEJ</i>	<i>bonitovaná půdně ekologická jednotka</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemek určený k plnění funkce lesa</i>
<i>Q100</i>	<i>záplavové území stoleté vody</i>
<i>SZ</i>	<i>stavební zákon</i>
<i>RD</i>	<i>rodinný dům</i>
<i>KZP</i>	<i>koefficient zastavění plochy</i>
<i>VPO</i>	<i>veřejně prospěšné opatření</i>
<i>VPS</i>	<i>veřejně prospěšná stavba</i>

## 1a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je provedeno do aktuální mapy katastru nemovitostí **ke dni 15.6.2024.**

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

1a	výkres základního členění území
1b.1	hlavní výkres
1b.2	koncepce technické infrastruktury
1c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
1d	výkres pořadí změn v území

## 1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### Koncepce rozvoje města:

Město je součástí polyurbanizovaného území jižní části středočeského prostoru s významnou vazbou na hlavní město.

Město je svébytným sídelním útvarem s jednoznačně stanovenou hierarchií vnitřních (kulturně historických) hodnot a hierarchií dnes připojených místních částí Zaječice a Kovářovice, se kterými tvoří spojitě urbanizované území.

Základní kvalitou řešeného území je kompaktní urbanizovaný prostor a otevřená krajina zemědělská krajina a přírodní útvary, ve kterých budou antropogenní znaky omezeny na nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změny v území jsou možné výhradně při respektování dále v textu definovaných urbánních a přírodních dominant a hodnot.

Přechod zástavby do volné krajiny bude uskutečněn bez periferních, znehodnocujících znaků.

### **Město Pyšely:**

Město Pyšely má jednoznačnou vizi o cílové velikosti města, navazujícího venkovského území i dalších místních částí a deklaruje ji prostřednictvím strategického plánu města Pyšely. Relevantní kvalitativní i kvantitativní ukazatele jsou takto převzaty do návrhu územního plánu:

- velikost území bude odpovídat stavu či přípravě veřejné infrastruktury – zejména z hlediska kapacity vodních zdrojů, kapacity ČOV (3500 EO). Demografické údaje jsou aktualizovány dle oficiálních statistických údajů ČSÚ.
- současný počet obyvatel k 1.1.2023:

Kód okresu	Code of obce	Název obce	Počet obyvatel Population			Průměrný věk Average age		
			celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy
CZ0201	538680	Pyšely	2195	1071	1124	38,3	37,7	39,0

~~Územní plán předpokládá cílovou velikost 3500 obyvatel.  
řešené území se rozvíjí s cílovou velikostí 2853 obyvatel,~~

- město k rozvoji využívá plochy, vymezené předchozím územním plánem,
- město se bude rozvíjet prostřednictvím nízkopodlažní zástavby v izolovaných rodinných domech,
- městská zástavba je lokalizována do města Pyšely.

Město Pyšely se bude rozvíjet při respektování těchto zásad:

- kvalitou městské zástavby je přijetí historických znaků stavebně technického vývoje včetně uplatnění architektonických forem, měřítko zástavby, materiálů a barevnosti tak, aby výsledný byl dosažen kompaktní, homogenní obraz města.  
*Podmínky jsou přesněny ve společných požadavcích prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 1f) výrokové části změny č. 1 ÚP Pyšely.*
- kvalitou městské zástavby je napojení stávajících a budoucích staveb na úplnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- kvalitou městské zástavby je bezpečný a kultivovaný veřejný prostor umožňující ~~decházkovou~~ *dostupnost k objektům veřejné vybavenosti anebo zastávkám veřejné dopravy, která dostupnost k veřejné infrastruktuře zprostředkuje,*
- kvalitou městské zástavby je její propojení s navazující krajinou poskytující denní rekreaci jeho obyvatelům,
- základním parametrem veřejného prostoru je min. 10 m široká místní komunikace vybavená veřejným osvětlením a alespoň jednostranným chodníkem,
- další objekty individuální rekreace se nepřipouštějí, transformace stávajících na bydlení je možná při splnění podmínek definovaných v samostatné kapitole 1f) této výrokové části.

#### **Venkovská zástavba Zaječice, Kovářovice a Borová Lhota:**

Územní plán akceptuje osobitost místních částí Zaječice a Kovářovice včetně charakteristických znaků původní zástavby a urbánní struktury jejich jádrových ploch. Obě sídla budou rozvíjena na platformě předchozího územního plánu. Veškerá nová zástavba a kapacitní změny zástavby stávající musí být připojeny na úplnou veřejnou infrastrukturu.

*Územní plán akceptuje stávající formy zástavby místní části Borová Lhota včetně stávajícího napojení na urbanizované území sousedních územních jednotek. Respektuje připravené záměry a parcelaci předchozího územního plánu a doplňuje území zastavitelnými plochami založenými na individuálních podnětech.*

*Další zastavitelné plochy pro objekty individuální rekreace se nepřipouštějí.*

#### **Rekreační zástavba – plochy rekreace pro individuální rekreaci:**

Územní plán akceptuje tradiční chatovou zástavbu ~~v údolnicích Mokřanského a Pyšelského potočka~~ ve stávajícím rozsahu a kapacitě, *jak je vymezena na plochách individuální rekreace (RI). Intenzifikace rekreační zástavby dělením původních pozemků se nepřipouští.*

*Stavby individuální rekreace na plochách RI – plochy rekreace – individuální rekreace - nelze měnit na jiné funkční využití.*

## **Koncepce ochrany a rozvoje hodnot:**

---

### **Sídelní a kulturní hodnoty:**

Základními sídelními a kulturními hodnotami řešeného území jsou:

- centrální část města Pyšely jako polyfunkční městské centrum uspořádané na vzájemné shodě veřejného prostranství, historických prostorů, charakteristických staveb a míst, vše na platformě prostorové jednoty jednotlivých staveb,
- centrální část města Pyšely jako nositel očekávaných městských funkcí, které jsou v optickém kontaktu s náměstím TGM užívány a dále rozvíjeny jako stavby veřejné občanské vybavenosti, poskytující služby občanům města. ~~Kapacity těchto staveb odpovídají cílové velikosti města dle vize strategického plánu.~~
- přítomnost (existence) staveb občanského vybavení nadmístního významu – dětského domova, domova pro seniory – v uspořádání a užívání v tradičním historickém prostoru tvořeném dominantními stavebními objekty a navazujícím veřejným prostorem. Rovnováha těchto staveb, veřejného prostoru a provozovaných činností město považuje za neměnnou,
- přírodní a urbanistická dominanta poutního místa Loreta jako základní prvek identity města a jeho obyvatel,
- vzájemná vazba sídelní zástavby a navazujících přírodních prvků včetně prostupnosti údolnic vodních toků a v nich vložených vodních ploch,
- otevřená zemědělská krajina a její přechod do určujících krajinných útvarů – přírodního parku Velkopopovicko a údolí Sázavy,
- rozhodující stavby:
  - Pyšely
    - kostel Povýšení sv. Kříže s farou,
    - zámek Pyšely
    - zámecký park včetně památného stromu Pyšelský dub
    - náměstí TGM jako soubor staveb a prvků veřejného parteru
    - objekt dětského domova se zahradou
    - synagoga Pyšely
    - ulicová zástavba Husovy ulice
    - soubor staveb veřejné vybavenosti – škola, sokolovna a mateřské školy a víceúčelové hřiště
    - soubor mateřské školy, veřejného prostranství a vodních ploch Prádlo a Sádka,
    - soubor staveb Loreta s přístupovou cestou, stromořadím, kaplí sv. Panny Marie a hřbitovem
  - Zaječice:
    - náves s kapličkou a rybníčkem
  - Kovářovce:
    - náves s výklenkovou kapličkou
  - Borová Lhota
    - náves s kaplí sv. Prokopa
- rozhodující veřejné prostory:
  - návrší nad zámeckým parkem
  - návrší Obora včetně naučné stezky

Základní koncepcí územního plánu je stabilita současné urbanizace, nastavení optimálního využití vnitřního urbanizovaného území z hlediska jednotlivých funkcí, potřeb i technického vybavení.

Základní koncepce rozvoje spočívá v zachování současné struktury území a minimalizaci dalšího rozvoje.

Nemovitě kulturní památky:

Územní plán akceptuje tyto nemovitě kulturní památky, evidované v řešeném území:

Pyšely

- areál kostela Povýšení sv. Kříže (rejstř. č. 14302/2-2148)
  - kostel Povýšení sv. Kříže (st. parc. č. 9 v k.ú. Pyšely)
  - kříž litinový I. (parc. č. 122 v k.ú. Pyšely)
  - kříž litinový II. (parc. č. 122 v k.ú. Pyšely)
  - socha sv. Františka z Assisi (parc. č. 122 v k.ú. Pyšely)
  - socha sv. Anny (parc. č. 122 v k.ú. Pyšely)
  - socha sv. Františka Xaverského (parc. č. 1310/4 v k.ú. Pyšely)
  - socha sv. Floriána (parc. č. 1310/4 v k.ú. Pyšely)
  - ohradní zeď (parc. č. 121 v k.ú. Pyšely)
  - rozsah ochrany pozemku – celý pozemek st. parc. č. 9 a parc. č. 122 v k.ú. Pyšely
- areál loretánské kaple (rejstř. č. 34452/2-2149)
  - loretánská kaple (st. parc. č. 103/1 v k.ú. Pyšely)
  - ohradní zeď (parc. č. 424/1 v k.ú. Pyšely)
  - rozsah ochrany pozemku – celý pozemek st. parc. č. 103/1, parc. č. 416 v k.ú. Pyšely a st. parc. č. 103/2 v k.ú. Pyšely (pozemek chráněný bez staveb)
- areál zámku (rejstř. č. 16522/2-4144)
  - zámek č. p. 1 (st. parc. č. 1 v k.ú. Pyšely)
  - dům (st. parc. č. 75 v k.ú. Pyšely) sýpka (st. parc. č. 76 v k.ú. Pyšely)
  - židovská škola (st. parc. č. 6 v k.ú. Pyšely)
  - židovský krám (st. parc. č. 7 v k.ú. Pyšely)
  - park (parc. č. 11/1 v k.ú. Pyšely) zahrada (parc. č. 1/1 v k.ú. Pyšely)
  - ohradní zeď s branami (parc. č. 1310/11 v k.ú. Pyšely)
  - brána (parc. č. 1304/3 v k.ú. Pyšely)
  - dům sv. Josefa (st. parc. č. 145 v k.ú. Pyšely)
- areál fary č. p. 76 (rejstř. č. 14505/2-2152)
  - fara (st. parc. č. 10 v k.ú. Pyšely)
  - ohrazení s branami (parc. č. 123/1 v k.ú. Pyšely)
  - brána (st. parc. č. 10 v k.ú. Pyšely)
  - rozsah ochrany pozemku – celý pozemek st. parc. č. 10, parc. č. 123/1 a 124 v k.ú. Pyšely
- synagoga (rejstř. č. 31537/2-2150) (st. parc. č. 87/2 v k.ú. Pyšely)  
rozsah ochrany pozemku - st. parc. č. 1106 v k.ú. Pyšely (pozemek chráněný bez staveb),  
celý pozemek st. parc. č. 87/2
- socha sv. Vojtěcha (rejstř. č. 34734/2-2153) (parc. č. 417/1 v k.ú. Pyšely) - pozemek bez ochrany
- sousoší sv. Jana Nepomuckého (rejstř. č. 27259/2-2154) (parc. č. 1310/1 v k.ú. Pyšely) –  
pozemek bez ochrany

Archeologické nálezy:

Celé řešené území je obecně považováno za území s archeologickými nálezy vyjma míst vytěžených popř., po těžbě rekultivovaných. Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.

**Komunikační hodnoty:**

- dostupnost regionu a kraje silniční sítí,
- dostupnost hlavního železničního koridoru,
- pěší ( cyklo ) dostupnost obce Čerčany, železniční zastávky Pyšely a Čtyřkoly.

### **Krajinné hodnoty:**

- plochy zemědělské půdy,
- fragmentace orné půdy spontánní zelení v přírodně blízkém stavu,
- dominantní přírodní útvar Velkopopovicko,
- údolní nivy Pyšelského a Mokřanského potoka,
- golfový areál.

### **Základní hodnoty obce budou chráněny a rozvíjeny takto:**

*Sídelní a kulturní hodnoty budou chráněny nad rámec zákonné ochrany (nemovité kulturní památky) zásadami urbanistické koncepce, tzn. jednoznačným požadavkem na ochranu jednotlivých staveb či jejich souborů včetně veřejného prostoru před uplatněním nepůvodních a změn jak dotčených hodnot, tak jejich okolí, které tvoří k těmto hodnotám charakteristický prostor.*

*Krajinné hodnoty budou ochráněny striktním regulativem, který nepřipustí umístění dalších staveb ve volné krajině – se správnou a údržbou krajiny a se systémem veřejné infrastruktury nesouvisející a to ani za podmínek, kdy to stavební zákon v obecné působnosti umožňuje.*



## **1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Územní plán akceptuje členění urbanizovaného území na samostatná sídla Pyšely, Zaječice, Kovářovice a Borová Lhota.

Město Pyšely v tomto členění přirozeným centrem, prostřednictvím sídelních a kulturních hodnot poskytuje obyvatelům řešeného území jak identitu, tak praktické zázemí v nastaveném standardu veřejné vybavenosti. Město Pyšely se bude nadále rozvíjet na vymezených zastavitelných plochách, přičemž cílový parametr území – cílový počet obyvatel – odpovídá společenské dohodě vyjádřené ve strategickém plánu města Pyšely.

Územní plán klade v případě jádrových ploch (plochy smíšené obytné městské v centrech) zásadní důraz na princip respektování původního charakteru zástavby z hlediska velikosti a tvaru staveb, tvaru a skonu zastřešení, kterým budou řešeny a posuzovány veškeré změny v území.

Územní plán nepřipouští účelové dělení pozemků zastavěného území za účelem výstavby dalších objektů v případě, že takto nastavená intenzifikace zástavby **nesplní** požadavky na minimální velikost pozemku stanovenou příslušnou kapitolou tohoto ÚP.

Územní plán akceptuje venkovskou zástavbu místních částí a vyžaduje při změnách v území zachování venkovského charakteru zástavby.

Územní plán akceptuje stávající rekreační potenciál, dále jej však nerozvíjí. V odůvodněných případech = stávající plochy rekreace v městě Pyšely – umožňují jejich transformaci na trvalé bydlení za (za tímto účelem) stanovených podmínek prostorového uspořádání.

Územní plán klade požadavky na zachování a kultivaci veřejného prostoru jako nezbytné podmínky pro bezkonfliktní funkci města. Stanovuje minimální šířku veřejného prostoru zastavitelných ploch na 10 m a vyžaduje založení tohoto parametru u ploch přestavby. Územní plán prostřednictvím veřejného prostoru zpřístupňuje plochy a objekty veřejné infrastruktury, zakládá princip prostupnosti územím včetně zpřístupnění přírodních útvarů (lesy, vodní plochy, údolní nivy, otevřená krajina) uvnitř i vně zastavěného území pro potřeby denní rekreace obyvatel.

Územní plán posiluje schopnost správy a údržby navazující zemědělské krajiny vymezením zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu.

Územní plán přijímá nutnou koordinaci zastavěného území spojitého s navazujícími sídelními jednotkami Nespeky a Čerčany.

Územní plán vymezuje standard technického vybavení obce založený na vybudování systému odvedení a likvidace splaškových vod v případě, **že se jedná o racionální, ekonomické a technicky vhodné řešení.** Napojení stávajících i budoucích staveb na tento systém je základní podmínkou přípustnosti výstavby v takto vymezeném území.

Územní plán akceptuje rekreační potenciál řeky navazující krajiny: vyžaduje volný a prostupný prostor břehové čáry vodotečí a vodních ploch.

Územní plán akceptuje **umístění hlavních objektů ploch individuální rekreace (rekreačních chat) ve vzdálenosti do 30 m a blíže od okraje lesa jako formu** urbanizace krajiny, neslučitelnou se současným přístupem k její funkci a ochraně. Tyto objekty individuální rekreace jsou akceptovány v současném stavebně technickém stavu bez možnosti jejich dalších nástaveb a přístaveb – viz podmínky ploch s rozdílným způsobem využití dle kapitoly 1f.

## Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán umožňuje další rozvoj území na definovaných zastavitelných plochách a plochách přestavby. Návrh ÚP obsahuje zastavitelné plochy developerského charakteru a současně plochy, vhodné pro individuální výstavbu.

Police a rozsah zastavitelných ploch vychází z předchozího územního plánu a potvrzuje tak stávající i připravovanou související technickou infrastrukturu. Rozvoj území je v tomto smyslu nastaven jak pro plošnou zástavbu developerského charakteru, tak pro uspokojování konkrétních potřeb obyvatel města, jak byly vůči pořizovateli uplatněny a (ve vybraných případech) akceptovány.

Územní plán současně akceptuje specifickou formu bydlení a prostřednictvím zastavitelné plochy PY42. Využití této plochy je 2. etapou rozvoje a lze ji realizovat po vyčerpání ostatních zastavitelných ploch (1 etapy).

Územní plán vymezuje pro jednotlivé místní části tyto rozvojové plochy – zastavitelné a plochy přestavby:

označení		navržené využití	výměra celkem (ha)	zastavitelná plocha	plocha přestavby
ÚP	změna				
Pyšely	č. 1 ÚP				
		<b>Pyšely</b>			
PY1	<b>Z.PY1</b>	technická infrastruktura	0,3871		
PY2	<b>Z.PY2</b>	bydlení	1,3759		
PY3	<b>Z.PY3</b>	plochy bydlení - specifické	7,1409		
PY4	<b>P.PY4</b>	plochy smíšené výrobní	0,1373		
PY5	<b>Z.PY5</b>	bydlení	<b>0,9432</b>		
PY6	<b>P.PY6</b>	bydlení	0,2669		
PY7	<b>P.PY7</b>	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285		
PY8	<b>P.PY8</b>	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487		
PY9	<b>Z.PY9</b>	bydlení	0,6944		
PY10	<b>P.PY10</b>	plochy dopravní infrastruktury	0,0790		
PY11	<b>P.PY11</b>	plochy bydlení - hromadné	0,1435		
PY12	<b>Z.PY12</b>	bydlení	0,4902		
PY13	<b>Z.PY13</b>	bydlení	2,5572		
PY14	<b>P.PY14</b>	bydlení	1,6555		
PY15	<b>P.PY15</b>	plochy veřejné zeleně	0,0315		
PY16	<b>P.PY16</b>	bydlení	0,1021		
PY17	<b>Z.PY17</b>	technická infrastruktura	0,2154		
PY18	<b>Z.PY18</b>	technická infrastruktura	0,2962		
PY19	<b>Z.PY19</b>	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,9971		
PY20	<b>Z.PY20</b>	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,0939		
PY21	<b>Z.PY21</b>	bydlení	1,0706		
PY22	<b>Z.PY22</b>	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5056		
PY23	<b>Z.PY23</b>	plochy smíšené venkovské	0,1403		
PY24	<b>Z.PY24</b>	bydlení	0,2217		
<del>PY25</del>	<del>Z.PY25</del>	<del>bydlení</del>	<del>0,1005</del>		
PY26	<b>P.PY26</b>	bydlení	0,2620		
PY28	<b>Z.PY28</b>	bydlení	0,8952		
PY29	<b>P.PY29</b>	bydlení	0,2046		
PY30	<b>Z.PY30</b>	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,1055		
PY31	<b>Z.PY31</b>	bydlení	0,2344		
PY32	<b>Z.PY32</b>	bydlení	2,2403		
PY33	<b>Z.PY33</b>	bydlení	0,1725		
PY34	<b>Z.PY34</b>	bydlení	0,4788		
PY35	<b>Z.PY35</b>	bydlení	0,2536		
PY36	<b>Z.PY36</b>	bydlení	0,1373		
PY37	<b>Z.PY37</b>	bydlení	0,3184		
PY38	<b>Z.PY38</b>	plochy občanského vybavení	1,1257		
PY39	<b>Z.PY39</b>	bydlení	0,2608		
PY42	<b>Z.PY42</b>	plochy bydlení - specifické	8,0191		
PY+1	<b>P.PY+1</b>	bydlení - pouze zahrady	1,1674		
PY+2	<b>P.PY+2</b>	bydlení	0,8872		
PY+3	<b>P.PY+3</b>	plochy občanského vybavení	0,2412		

označní		navržené využití	výměra celkem (ha)	zastavitelná plocha	plocha přestavby
ÚP	změna				
Pyšely	č. 1 ÚP				
		<b>Zaječice</b>			
ZJ1	<b>Z.ZJ1</b>	bydlení	3,2133		
ZJ2	<b>Z.ZJ2</b>	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,8340		
ZJ3	<b>Z.ZJ3</b>	bydlení	0,4667		
ZJ4	<b>Z.ZJ4</b>	bydlení	2,6299		
ZJ5	<b>Z.ZJ5</b>	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5039		
ZJ6	<b>Z.ZJ6</b>	bydlení	0,5533		
ZJ7	<b>Z.ZJ7</b>	bydlení	0,4004		
ZJ8	<b>P.ZJ8</b>	bydlení	0,2167		
ZJ9	<b>Z.ZJ9</b>	bydlení	0,7936		
ZJ10	<b>P.ZJ10</b>	bydlení	0,2164		
ZJ11	<b>P.ZJ11</b>	bydlení	0,1197		
ZJ12	<b>Z.ZJ12</b>	bydlení	0,2744		
ZJ13	<b>Z.ZJ13</b>	bydlení	0,2015		
ZJ15	<b>Z.ZJ15</b>	bydlení	0,8644		
ZJ16	<b>Z.ZJ16</b>	bydlení	0,1063		
ZJ17	<b>Z.ZJ17</b>	bydlení	0,1785		
ZJ18	<b>Z.ZJ18</b>	bydlení	0,7185		
ZJ19	<b>Z.ZJ19</b>	bydlení	0,6659		
		<b>Kovářovice</b>			
KO1	<b>Z.KO1</b>	bydlení	0,2839		
KO2	<b>Z.KO2</b>	bydlení	0,3103		
KO3	<b>Z.KO3</b>	bydlení	0,0835		
KO4	<b>Z.KO4</b>	bydlení	0,3575		
KO5	<b>Z.KO5</b>	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5465		
KO6	<b>Z.KO6</b>	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,2576		
		<b>Borová Lhota</b>			
BL1	<b>Z.BL1</b>	rekreace	0,1223		
BL2	<b>Z.BL2</b>	bydlení	3,2613		
BL3	<b>P.BL3</b>	bydlení	0,1420		
BL4	<b>Z.BL4</b>	technická infrastruktura	0,0444		
BL5	<b>Z.BL5</b>	bydlení	<b>0,1218</b>		
BL6	<b>Z.BL6</b>	plochy smíšené obytné venkovské	0,1683		
BL7	<b>Z.BL7</b>	plochy smíšené obytné venkovské	0,1452		
BL8	<b>Z.BL8</b>	bydlení	0,3419		
BL9	<b>Z.BL9</b>	bydlení	1,5090		
BL10	<b>Z.BL10</b>	bydlení	0,2708		

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se vymezují tyto zastavitelné plochy:

Z.1/1	bydlení individuální	2,9280 ha
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434 ha
Z.1/3	výroba zemědělská a lesnická	0,6543 ha
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079 ha

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se upravuje tvar zastavitelné plochy Z.PY5 a velikost na 0,9432 ha.

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se mění posice plochy přestavby P.PY10.

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se zvětšuje velikost zastavitelné plochy Z.BL5 na 0,1218 ha

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se vypouští zastavitelná plocha PY 25.

### Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán vymezuje uspořádání řešeného území na platformě vzájemně propojené krajiny a urbanizovaného území. Územní plán akceptuje krajinu a související limity, vyplývající z právních předpisů a v odůvodněných případech omezuje využití zastavěného území.

Zeleň mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy je tvořena soustavou ploch s rozdílným způsobem využití. Člení se na plochy lesní, plochy zemědělské (orná půda, trvalý travní porost) a plochy smíšené nezastavěného území.

Územní plán vymezuje samostatně plochy zahrad navazujících na zastavitelné plochy bydlení. Územní plán umožňuje ve vymezeném území využít zahrady rodinných domů pro doplňkové stavby bydlení bez možnosti umístění dalších rodinných domů.

Samostatné zahrady jsou vymezeny, v případě, že využití pozemku pro stavby je v rozporu s charakterem území či ve střetu s limity využití území.

### **Zeleň v nezastavěném území:**

---

Nově navržené plochy veřejné zeleně jsou protiváhou urbanizovaného území. Navazují na charakteristické přírodní prvky a tvoří s nimi základní platformu prostoru pro denní rekreaci obyvatel.

Charakteristická – liniová zeleň podél komunikačních tras bude zachována, popřípadě doplněna.

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se zpřesňují plochy zeleně v krajině a vymezuje jejich označení takto:

-	K.1	zeleň krajinná	0,2762 ha
-	K.2	zeleň – parky a parkově upravené plochy	1,3226 ha
-	K.3	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,1992 ha
-	K.4	zeleň krajinná	0,2319 ha
-	K.5	zeleň krajinná	0,3330 ha
-	K.6	zeleň krajinná	0,3258 ha
-	K.7	zeleň krajinná	0,4031 ha

## **1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění**

Dopravní a technická infrastruktura zastavitelných ploch a ploch přestavby, které budou umístěny do veřejného prostoru, bude napojitelná na stávající komunikace a veřejná prostranství obce, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci za podmínky splnění koncepce dopravní a technické infrastruktury.

Souhlasu městy Pyšely s připojením na stávající komunikace a veřejná prostranství obce, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a veřejné osvětlení musí předcházet plánovací smlouva, kterou uzavře stavebník či jiná fyzická a právnická osoba stavebníky zastavitelné plochy a plochy přestavby zastupující. Obsahem plánovací smlouvy budou podmínky, za kterých k připojení těchto zastavitelných ploch a ploch přestavby vydá souhlas pro potřeby dalších rozhodnutí a povolení výstavby dle stavebního zákona.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se město nezavazuje k zajištění jejich výstavby (zřízení).

### **Dopravní infrastruktura**

---

#### **Silniční síť**

---

Územní plán akceptuje prostorovou ochranu silnic I. a II. třídy, které jsou ve vnějším kontaktu s řešeným územím.

Územní plán akceptuje a prostorově chrání silnice III. Tříd, které zpřístupňují řešené území a vytváří základní komunikační systém města a jeho místních částí.

#### **Místní komunikace**

---

Zpřístupňují plochy a parcely v zastavěném území obce včetně připojení navržených zastavitelných ploch.

Pozemky zastavěného území a budoucí pozemky zastavitelných ploch budou mít při změně využití vždy vyřešeno napojení na místní komunikace města a jeho místních částí. Napojení, včetně vypořádání vlastnických vztahů s případnými souvisejícími pozemky si vždy zajistí stavebník.

Šířka veřejného prostranství pro místní komunikace se stanovuje v hodnotě 10 m. Na tuto hodnotu bude cíleně upravován veřejný prostor pro místní komunikace stávající zástavby v případě změny užívání navazujících ploch a to vždy poměrně, tj. na hodnotu 4 m od osy stávající komunikace při jednostranné změně užívání.

Územní plán vymezuje prostřednictvím plochy PY15 možnost výhradně pěšího propojení stávající zástavby.

Územní plán vymezuje samostatně plochy dopravní infrastruktury specifické, určené pro umístění komunikací, které zpřístupňují krajinu ve prospěch její správy, údržby a rekreačního využití. Na těchto komunikacích lze v odůvodněných případech veřejné užívání omezit.

Komunikační systém v zastavěném území je vyjádřen plochami veřejných prostranství.

### **Veřejná doprava**

Územní plán akceptuje stávající vedení veřejné dopravy a akceptuje potřebné prostory a plochy včetně zastávek autobusové dopravy.

### **Účelové komunikace, pěší komunikace a cyklotrasy**

Územní plán akceptuje stávající propustnost územím značenými cyklo a turistickými trasami.

Územní plán připouští využití stávajících, popř. zřízení dalších nových komunikací pro potřeby zpřístupnění zemědělských a lesních ploch, vzájemného propojení obcí apod. Potřebné územní a stavební řízení lze vést dle § 18, odst. 5 stavebního zákona.

### **Parkování:**

*Veškeré záměry v území musí absorbovat parkování a odstavování vozidel pro stanovený účel stavby či zařízení na vlastním pozemku, tzn. mimo veřejný prostor.*

*Pro stanovení potřebného množství odstavných stání se vymezuje požadavek:*

- *dvou stání na jednu bytovou jednotku*
- *pro ostatní stavby a zařízení dle příslušného obecně platného předpisu (normy).*

*Veřejný prostor lze využít:*

- *pro parkovací (návštěvnická) stání*
- *na plochách smíšeného venkovského území, kdy to stávající uspořádání zástavby a navazujících komunikací neumožňuje*

### **Technická infrastruktura**

#### **Vodní zdroje, vodovod**

~~Územní plán vymezuje pozici vodních zdrojů v lokalitě Líčno včetně trasy výtlačného vodovodního řádu ke stávajícímu vodojemu.~~

*Územní plán akceptuje vodní zdroje v Nové Vsi a v lokalitě Líčno včetně souvisejících objektů a technologických zařízení a vodovodních řadů.*

*K posílení systému zásobování území pitnou vodou je změnou č. 1 ÚP Pyšely vymezeno připojení na přivaděč Želivka.*

## **Kanalizace, čištění odpadních vod**

Územní plán vymezuje prostřednictvím ploch technické infrastruktury PY17 a PY18 možnost intenzifikace stávající ČOV Pyšely v údolní nivě Pyšelského potoka.

*Kapacita ČOV Pyšely činí kapacitu 3500 EO.*

~~Veškerá stávající a budoucí zástavba města Pyšely a místních částí Zaječice, Kovářovice bude připojena na čištění odpadních vod. Zástavba navržených ploch v této části řešeného území je podmíněna dokončením intenzifikace ČOV Pyšely.~~

Likvidace odpadních vod v m.č. Borová Lhota bude v případě stávající zástavby řešena individuálně a to prostřednictvím domácích čistíren odpadních vod (DČOV), u zastavitelných ploch prostřednictvím DČOV, popřípadě prostřednictvím skupinové čistírny odpadních vod (SČOV).

U rekreačních objektů je nutno zřídit jímky na vyvážení, v případě vyhovujících podmínek prostřednictvím DČOV.

## **Likvidace dešťových vod**

Srážkové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 43 1/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TN V 75 901 1 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

## **Stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

Územní plán vymezuje pro potřeby obce plochu PY17 a PY18, určenou pro nakládání s odpady.

## **Energetické řešení**

Územní plán akceptuje a prostorově chrání stávající soustavu VVN a vymezuje pro její další rozvoj zastavitelnou plochu technické infrastruktury PY1.

Území je vybaveno distribuční soustavou el. energie, zajištění příkonu pro rozvojové plochy prostřednictvím energetických tras a trafostanic možné vždy v rámci podmínek využití těchto rozvojových ploch. VN trasy elektro v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny výhradně podzemními kabelovými trasami.

Územní plán akceptuje trasy a zařízení VTL plynovodů včetně jejich prostorové ochrany.

Územní plán předpokládá postupnou plynofikaci území prostřednictvím STL distribuční soustavy.

*Instalace zařízení obnovitelných zdrojů se nepřipouští. Fotovoltaické panely lze umístit výhradně v na střechách a fasádách budov.*

Instalace větrných elektráren není s ohledem na zajištění kvality krajinného rázu přípustná.

## **Komunikační vedení veřejné komunikační sítě**

Území je vybaveno kabelovým systémem místní telefonní sítě, která pokrývá současné i navrhované potřeby území.

*Územní plán akceptuje trasu radioreléové trasy a dálkového sdělovacího kabelu včetně jeho prostorové ochrany. Územní plán umožňuje v řešeném území položení (umístění) optických sdělovacích kabelů a souvisejících technologických zařízení.*



**1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

Uspořádání krajiny je řešeno vymezením funkčních ploch nezastavitelného území, zavedením prvků jejich ochrany ve smyslu platných zákonů, převzetím limitů využití území z hlediska ochrany přírody a krajiny, převzetím prvků a regionálního systému ekologické stability a zavedením místního systému ekologické stability.

**Plochy s rozdílným způsobem využití:**

---

- plochy lesní,
- plochy zemědělské v podrobnějším členění na:
  - plochy zemědělské - orná půda,
  - plochy zemědělské - trvalý travní porost, zahrady,
- plochy smíšené nezastavěného území,
- plochy vodní a vodohospodářské.

**Prvky ochrany přírody a krajiny:**

---

**Územní systém ekologické stability:**

Územní plán akceptuje komplexní systém ochrany přírody a krajiny založený soustavě regionálního a lokálního systému ÚSES, registrovaných významných krajinných prvcích a přesahu Přírodního parku Velkopopovicko.

Územní plán Pyšely zpřesňuje tyto segmenty nadregionálního a regionálního ÚSES:

- nadregionální biokoridor **NRBK 61** Štěchovice - Chraňbožský les,
- regionální biocentrum **RBC 1856** Tojček,
- regionální biokoridor **RBK 1288** Hláška – Tojček,

včetně zajištění koordinace (návaznosti) těchto prvků ÚSES na sousedních územních jednotkách, jak jsou vymezeny jejich územními plány.

Územní plán Pyšely vymezuje místní systém ekologické stability, založený na mezofilní trase lokálního biokoridoru, propojující **RBC Tojček** (prostor přírodního parku Velkopopovicko) s nadregionálním biokoridorem **NRBK 61** Štěchovice – Chraňbožský les a hydrické trase lokálního biokoridoru připojující Velkopopovicko na údolní nivou Sázavy prostřednictvím údolních niv Mokřanského a Pyšelského potoka.

*Do výše uvedených nadregionálního a lokálních biokoridorů jsou vložena biocentra místního systému ÚSES:*

- *mezofilní biokoridor LBK 1*
  - *LBC Na Vrchu,*
  - *LBC Lipový vrch,*
  - *LBC Mokřanský potok (napojení na hydrofilní biokoridor navazujícího území),*
- *hydrofilní biokoridor LBK 2*
  - *LBC Zášava*
  - *LBC Kovářovice*
  - *LBC Zaječice*
  - *LBC Líčno*
  - *LBC Nová Ves*
- *hydrofilní biokoridor LBK 3*
  - *LBC Debrný,*

- mezoofilní biokoridor LBK 4 + Nadregionální biokoridor NRBK 61 - Štěchovice – Chaňbožský les
- LBC Mělké údolí pod Žebrovem

System ÚSES je na lokální úrovni koordinován se sousedními územními jednotkami.

### **Významné krajinné prvky registrované**

Územní plán akceptuje VKP Líčno, VKP Mělké údolí pod Žebrovem a VKP Pyšelská mez Na Košíku a poskytuje jim prostorovou ochranu.

### **Významné krajinné prvky ze zákona**

Jsou zobrazeny jako součást plochy vodních a vodohospodářských, ploch lesních a ploch smíšených nezastavěného území a prostřednictvím příslušných regulativů jim ÚP poskytuje prostorovou ochranu.

V zemědělské krajině budou zachovány přírodní prvky (interakční prvky - remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle atd. – zpravidla vedené v KN jako ostatní plochy – zeleň)

### **Památné stromy**

Územní plán akceptuje posice a vymezuje prostorovou ochranu památným stromům Borovice těžká v Pyšelích a Dub v Pyšelích.

### **Přírodní park**

Územní plán akceptuje plochu přírodního parku Velkopopovicko

### **Umístování staveb ve vzdálenosti 50 m 30 m od okraje lesa**

---

V návrhu územního plánu je vymezena vzdálenost 30 m od okraje lesa, do této vzdálenosti zasahuje významná část zastavěného území. Změna v zastavěném území bude možná pouze se souhlasem dotčeného orgánu. ~~Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále, než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality v přílehlé části lesa).~~

U zastavitelných ploch v sousedství lesa bude vymezen volný pruh pro přístup do lesa a manipulaci, odvoz dřeva atp. o šíři minimálně alespoň 4 m jako přístupovou cestu k lesu. Ve vzdálenosti bližší, než je průměrná výška lesních porostů (např. 25 m) lze umístit pouze doprovodné nebo zemní stavby (oplocení, studny, ČOV, kůlny na nářadí apod.) k hlavní stavbě na pozemku, lokalitě.

Územní plán akceptuje posice izolovaných objektů individuální rekreace (rekreační chaty) umístěných v prostoru lesa; další rozvoj těchto objektů prostřednictvím přístaveb, nástaveb, zvyšování kapacity, zvětšování oplocení a umístování doplňkových staveb se nepřipouští.

### **Prostupnost krajiny**

---

Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury – specifické – potřební pro umístění účelových komunikací, které umožní správu a údržbu krajiny a současně jejich propustnost pro denní rekreaci obyvatel a která současně může omezit jiné – nevhodné – využití těchto komunikací.

V nezastavěném území nelze provádět oplocení zemědělských pozemků, s výjimkou pro ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin.

### **Koncepce využití krajiny**

---

Územní plán akceptuje současný rozsah hospodaření s půdním a lesním fondem. Z hlediska hospodaření na ZPF zdůrazňuje prostřednictvím ploch smíšených nezastavěného území potřebnou fragmentaci území z hlediska snižování rizik vodní a větrné eroze a zobrazuje za tímto účelem samostatně plochy orné půdy a plochy trvalých travních porostů. Zvyšování zornění půdního fondu je vůči specifické konfiguraci terénu nepřipustné.



## **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

---

Územní plán akceptuje rekreační potenciál krajiny v rozsahu ploch individuální rekreace a vymezených turistických a cykloturistických tras.

~~Územní plán akceptuje rozsah rekreační význam území Velkopovicka a řeky Sázavy z umožňuje existenci stávajících objektů individuální (rodinné) rekreace, zobrazuje a respektuje vymezené turistické a cykloturistické trasy.~~

## **Hydrologie území**

---

Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany u drobných toků, pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt VT, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby.“

Územní plán akceptuje ochranná pásma vodních zdrojů včetně I. a II. ochranného pásma štolového přivaděče Želivka.

Územní plán umožňuje výstavbu vodních děl (drobné neveřejné technické infrastruktury) i mimo zastavitelné území. ~~(např. vedení odpadních kanalizací do recipientů).~~

## **Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

---

Územní plán akceptuje ložiska nerostných surovin - výhradní ložisko granodioritu a křemenného dioritu č. 3228601 Pyšely a vymezená chráněná ložisková území (CHLÚ) č. 22860100 Pyšely a č. 22850100 Mokřany.

**1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití a nepřípustného využití**

**Plochy s rozdílným způsobem využití:**

plochy bydlení v podrobnějším členění na:

Označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití se mění takto:

Označení dle ÚP Pyšely:

Označení dle Z1 ÚP Pyšely

<b>B</b>	<i>plochy bydlení</i>	<b>BI</b>	<i>bydlení individuální</i>
<b>BZ</b>	<i>plochy bydlení – pouze zahrady</i>	<b>ZZ</b>	<i>zeleň – zahrady a sady</i>
<b>Bx</b>	<i>plochy bydlení – specifické</i>	<b>BX</b>	<i>bydlení jiné</i>
<b>BH</b>	<i>plochy bydlení – hromadné</i>	<b>BH</b>	<i>bydlení hromadné</i>
<i>plochy smíšené:</i>			
<b>SC</b>	<i>plochy smíšené obytné městské v centrech</i>	<b>SC</b>	<i>smíšené obytné centrální</i>
<b>SM</b>	<i>plochy smíšené obytné městské</i>	<b>SM</b>	<i>smíšené obytné městské</i>
<b>SV</b>	<i>plochy smíšené obytné venkovské</i>	<b>SV</b>	<i>smíšené obytné venkovské</i>
<b>RI</b>	<i>plochy rekreace – individuální rekreace</i>	<b>RI</b>	<i>rekreace individuální</i>
<i>plochy občanského vybavení v podrobnějším členění na:</i>			
<b>OV</b>	<i>plochy občanského vybavení</i>	<b>OV</b>	<i>občanské vybavení veřejné</i>
<b>OS</b>	<i>plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</i>	<b>OS</b>	<i>občanské vybavení - sport</i>
<b>OH</b>	<i>plochy občanského vybavení – hřbitovy</i>	<b>OH</b>	<i>občanské vybavení - hřbitovy</i>
<i>plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění na:</i>			
	<i>plochy veřejných prostranství / zklidněné</i>	<b>PU</b>	<i>veřejné prostranství všeobecné</i>
<b>ZV</b>	<i>plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň</i>	<b>ZP</b>	<i>zeleň – parky a parkově upravená zeleň</i>
<i>plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění na:</i>			
<b>DS</b>	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční</i>	<b>DS</b>	<i>doprava silniční</i>
<b>DP</b>	<i>plochy dopravní infrastruktury specifické</i>	<b>DX</b>	<i>doprava jiná</i>
<b>TI</b>	<i>plochy technické infrastruktury</i>	<b>TU</b>	<i>technická infrastruktura všeobecná</i>
<i>plochy výroby a skladování v podrobnějším členění na:</i>			
<b>VZ</b>	<i>plochy výroby a skladování – zemědělská výroba</i>	<b>VZ</b>	<i>výroba zemědělská a lesnická</i>
<b>VS</b>	<i>plochy smíšené výrobní</i>	<b>VD</b>	<i>výroba drobná a služby</i>
<b>W</b>	<i>plochy vodní a vodohospodářské</i>	<b>WD</b>	<i>vodní plochy a toky</i>
<i>plochy zemědělské v podrobnějším členění na:</i>			
	<i>plochy zemědělské – trvalý travní porost</i>	<b>AP.t</b>	<i>zemědělské – trvalé travní porosty</i>
	<i>plochy zemědělské – orná půda</i>	<b>AP.p</b>	<i>zemědělské - pole</i>
	<i>plochy lesní</i>	<b>LU</b>	<i>lesní všeobecné</i>
	<i>plochy smíšené nezastavěného území</i>	<b>ZK</b>	<i>zeleň krajinná</i>

v tomto grafickém zobrazení:

stav	návrh	
BH		bydlení hromadné
BI	BI	bydlení individuální
RI	RI	rekreace individuální
OV	OV	občanské vybavení veřejné
OS	OS	občanské vybavení - sport
OH		občanské vybavení - hřbitovy
PU	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZP	ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZZ		zeleň - zahrady a sady
ZS		zeleň sídelní ostatní
ZK	ZK	zeleň krajinná
SV		smíšené obytné venkovské
SM	SM	smíšené obytné městské
SC		smíšené obytné centrální
DS		doprava silniční
DX		doprava jiná
TU		technická infrastruktura všeobecná
VD	VD	výroba drobná a služby
VZ	VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT		vodní plochy a toky
AP.p		zemědělské - pole
AP.t		zemědělské - trvalé travní porosty
LU		plochy lesní všeobecné

## **Zastavěná plocha**

Pro účely rozhodování dle tohoto územního plánu se zastavěnou plochou rozumí kolmý průmět nadzemních částí stavby ve smyslu definice stavebního zákona.

### **Umíst'ování staveb mimo zastavěné území:**

---

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesnictví a pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

*V nezastavěném území lze zřizovat a obnovovat polní cesty, liniovou zeleň, mokřady, drobné vodní plochy a vodní toky.*

*Instalace zařízení obnovitelných zdrojů se nepřipouští. Fotovoltaické panely lze umístit výhradně v na střechách a fasádách budov.*

Územní plán umožňuje v nezastavitelném území zalesňování zemědělských pozemků, revitalizaci vodních toků a výstavbu vodních děl (drobné neveřejné technické infrastruktury – např. vodních ploch do 1 ha, vedení odpadních kanalizací do recipientů).

Územní plán vylučuje v nezastavěném území oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin.

### **Umíst'ování staveb do vzdálenosti 50-m 30 m od okraje lesa:**

---

*Změna v zastavěném území bude možná pouze se souhlasem dotčeného orgánu.*

U zastavitelných ploch v sousedství lesa bude vymezen volný pruh pro přístup do lesa a manipulaci, odvoz dřeva atp. o šíři minimálně alespoň 4 m jako přístupovou cestu k lesu. Ve vzdálenosti bližší, než je průměrná výška lesních porostů (např. 25 m) lze umístit pouze doprovodné nebo zemní stavby (oplocení, studny, ČOV, kůlny na nářadí apod.) k hlavní stavbě na pozemku, lokalitě.

### **Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:**

---

*Jednotlivé stavby na zastavitelných plochách a plochách přestavby nelze povolit bez předchozího vymezení dopravní a technické infrastruktury.*

Změny v území budou vyhodnoceny ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a nově navržených či stávajících zdrojů hluku takto:

Všechny konkrétní záměry v plochách bydlení a v plochách smíšených, ve kterých lze bydlení umístit budou v procesu řízení o umístění stavby vyhodnoceny vůči potenciálním zdrojům hluku z dopravy, výroby a skladování. V případě překročení těchto hygienických limitů nelze v dotčeném prostoru obytné stavby umístit.

Všechny konkrétní záměry na stávajících i navrhovaných plochách výroby a skladování a na plochách smíšených, které umístění provozoven výroby a skladování umožňují, budou v procesu řízení o umístění stavby či v procesu změny stavby vyhodnoceny vůči navazujícím plochám bydlení a plochám smíšeným, které bydlení umožňují. Tyto záměry pak lze umístit pouze v případě, že objekty nebo plochy bydlení nebudou exponovány hlukem, přesahujícím hygienické limity stanovené právním předpisem.

Ochrana staveb před hlukem – stavby, které zasahují do ochranných pásem silnice a mohou tak být exponovány hlukem, budou mít protipatření realizované na vlastním pozemku a na náklady majitele pozemku. Tento požadavek se vztahuje na změny v zastavěném území i zastavitelné plochy.

## **Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:**

Pro potřeby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití - viz grafické členění,
- přípustné využití – alternativa bez dalšího omezení,
- nepřípustné využití území,
- podmíněčně přípustné využití území – alternativní využití omezuje definovaná podmínka.

V odůvodněných případech se stanovují podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území - (koeficient zastavění) – poměr zastavění parcely stavbou domu + doplňkovými stavbami + zpevněnými plochami vůči celkové velikosti parcely,
- výšková hladina zástavby

*Pokud se v ploše s rozdílným způsobem využití vyskytuje stavba či zařízení, které je svým charakterem v rozporu se stanoveným hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím, lze ji nadále užívat v povoleném (kolaudovaném) režimu bez omezení a změny staveb navazující zástavby ji musí respektovat.*

*Rozšiřovat či jinak intenzifikovat stavby odlišné od stanoveného hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití lze pouze v případech, že tímto rozšířením nebudou dotčeny navazující plochy, stavby či zařízení nad rámec obecně platných právních předpisů.*

### **Společné požadavky:**

*Oplocení soukromých pozemků navazujících na veřejné prostranství, označení v hlavním výkresu jako „veřejná prostranství všeobecná – PU“ nelze použít plné zdivo či plné betonové prefabrikáty.*

*Novostavba rodinného domu bude o jedné bytové jednotce.*

*Drobné objekty historické architektury dotvářející charakter obce (např. boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.) budou vždy chráněny jako součást veřejného prostranství a to včetně bezprostředně navazujícího prostoru, který je nezbytný pro jejich uplatnění, přístup, správu a údržbu.*

*Veškeré změny v území z hlediska staveb, které jsou chráněny obecně závaznými předpisy na ochranu veřejného zdraví, budou prověřeny v rámci územních či stavebních řízení.*

*Při změnách v zastavěném území bude potřebné parkování zajištěno výhradně na vlastním pozemku.*

*Zastavitelné plochy, umístěné v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.*

*Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:*

- jev 102a, 119 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

*Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):*

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů – výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN (ZVN),
- výstavba větrných elektráren,

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

### **Územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití. Tam, kde dochází dle výkresu 1b – hlavní výkres – grafické části výrokové části ÚP Pyšely platí vůči plochám s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

#### **ÚSES biocentra**

##### **hlavní využití:**

- a) současné využití,
- b) využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy).

##### **přípustné využití:**

- a) jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES.

##### **nepřípustné využití:**

- a) změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- b) jakékoli oplocování pozemků v nezastavěném území.

##### **podmíněně přípustné využití:**

- a) pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.  
Podmínka: Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

#### **ÚSES biokoridory**

##### **hlavní využití:**

- a) současné využití,
- b) využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajícím trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru,

##### **přípustné využití:**

- a) jiné, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů.

##### **nepřípustné využití:**

- a) změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- b) jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu,
- c) rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků apod., mimo činností podmíněných,
- d) jakékoli oplocování pozemků v nezastavěném území.



**podmíněně přípustné využití:**

- a) nezbytně nutné liniové stavby křížující biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.  
Podmínka: Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

Uzemní plán Pyšely vymezuje tyto podmínky ploch s rozdílným způsobem využití:

<b>B</b> plochy bydlení	<b>BI</b> bydlení individuální
-------------------------	--------------------------------

**hlavní využití:**

- a) bydlení v rodinných domech

**přípustné využití**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru  
b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací  
c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel  
d) individuální rekreace nad rámec současného užívání, tj. bez možnosti účelového dělení pozemku a bez možnosti změny staveb rodinné rekreace zvyšujících zastavěnou plochu  
e) **technická infrastruktura**

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

**podmínečně přípustné využití území:**

- a) provozovny a živnosti, občanská vybavenost infrastruktura  
Podmínka: Pouze takové, které nezpůsobují hlučnost, prašnost, zápach apod., a které nevyžadují parkování na veřejném prostoru  
b) plocha PY39:  
Podmínka: Při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ je nutno při územním řízení dodržet postup dle § 18 a 19 horního zákona.

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty  
b) **novostavba rodinného domu bude o jedné bytové jednotce.**  
c) max. podlažnost  
- stávající + podkroví  
- novostavby přízemí a podkroví  
d) vyhrazené pozemky mohou být oploceny  
e) velikost pozemku rodinného domu:  
- zastavitelné plochy: 1 200 m<sup>2</sup> s tolerancí 10% způsobenou specifickým tvarem pozemku  
- zastavěné území: na pozemku, k tomu určeném s min. výměrou 800 m<sup>2</sup> nebo na novém – odděleném pozemku za podmínky min. velikosti původního a odděleného pozemku 800 m<sup>2</sup>  
f) velikost zastavěného území rodinného domu – max. 120 m<sup>2</sup> v případě dělení původního pozemku zastavěného území  
g) nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace

**hlavní využití:**

- a) pozemky zahrad sloužící k pěstební činnosti na zemědělské půdě
- b) pozemky zahrad k objektům bydlení

**přípustné využití:**

- a) oplocení
- b) liniové trasy technické infrastruktury

**nepřípustné využití:**

- a) umístění jakýchkoli staveb
- b) umísťování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maríngotky, atd.)
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**hlavní využití:**

- a) bydlení v rodinných domech na zastavitelné ploše PY3
- b) sociální bydlení na zastavitelné ploše PY42

**přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací
- c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel
- d) technická infrastruktura

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínečně přípustné využití území**

- a) využití území pro navrhovaný účel  
Podmínka: PY 42 - využití území pro navrhovaný účel podmíněno naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80%.
- b) provozovny a živnosti, občanská vybavenost infrastruktura  
Podmínka: Pouze takové, které nezpůsobují hlučnost, prašnost, zápach apod., a které nevyžadují parkování na veřejném prostoru

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) max. 3 rodinné domy na ploše PY3
- b) další podmínky nestanoveny



**hlavní využití:**

- a) *bydlení v bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vlastním pozemku nebo na vyhrazených parkovištích*

**přípustné využití:**

- a) *veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru*
- b) *společně řešené užitkové zahrádky*
- c) *parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, řešení garáží společným objektem*
- d) *občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel*
- e) *technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území*

**nepřípustné využití:**

- a) *výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.*
- b) *provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže*
- c) *individuální rekreace*
- d) *jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné*

**podmínečně přípustné využití území:**

- a) *provozovny a živnosti, občanská vybavenost*  
*Podmínka: Pouze takové, které nezpůsobují hlučnost, prašnost, zápach apod., a které nevyžadují parkování na veřejném prostoru*

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) *zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty*
- b) *max. podlažnost stávající + podkroví*
- c) *novostavby max. 3 nadzemní podlaží a podkroví*
- d) *společné řešení hospodářského zázemí – jednotně řešené objekty*
- e) *vyhrazené pozemky mohou být oploceny*

**hlavní využití:**

- a) převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby
- b) obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- c) občanská vybavenost nekomerčního charakteru

**přípustné využití:**

- ~~a) bydlení venkovského typu v izolovaných rodinných domech~~
- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) dočasné ubytování, malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
- c) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území
- d) bytové domy na ploše P.PY8

**nepřípustné využití:**

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- b) provizorní stavby a stavby narušující objemově, měřítkově a architektonicky charakter historické zástavby
- c) individuální rekreace
- d) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) přípustná je max. výšková hladina  $2np$  + podkroví v prostoru náměstí a  $1np$  + podkroví v Husově ul.
- b) výška novostavby v rámci zastavěného území - max. přízemí+ podkroví
- c) při přestavbách a modernizacích obytných domů respektovat charakter a architektonický výraz původní historické zástavby, to znamená dodržení uliční čáry se zachováním půdorysné stopy, historické parcelace a původního charakteru zástavby
- d) stavební zásahy do objektů památkově chráněných musí být odsouhlaseny orgány památkové péče, zpřísněný dohled je třeba u objektů navržených k památkové ochraně nebo k památkovému zájmu určené k zachování
- e) u ostatních objektů se míra stavebního zásahu posuzuje v kontextu okolní zástavby se zřetelem na zachování historické struktury a veřejného prostoru

**hlavní využití:**

- a) bydlení v rodinných domech

**přípustné využití:**

- a) obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- b) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- c) individuální rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou
- d) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

**podmínečně přípustné využití území:**

- a) provozovny služeb  
*Podmínka: Provozem nesmí být narušen standard bydlení z hlediska hluku, zápachu (znečištění ovzduší). Odstavná a parkovací stání musí být zajištěno na pozemku provozovny.*

**nepřípustné využití:**

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) max. podlažnost 2np.včetně podkroví, výška hřebene max. 8m
- b) *novostavba rodinného domu bude o jedné bytové jednotce.*
- b) při přestavbách a nástavbách respektovat původní charakter stavby,
- c) provozovny služeb jako součást obytné stavby nebo samostatné jako přízemní, přizpůsobené stavbě hlavní
- d) pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace

**hlavní využití:**

- a) bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

**přípustné využití:**

- a) obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- b) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- c) individuální rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou
- d) parkování v rámci vlastních pozemků a
- ~~e) garáže do počtu 2 stání~~
- e) individuální rekreace ve stávajících objektech

**podmínečně přípustné využití území:**

- a) změna využití rekreačních chat na objekt bydlení:  
Podmínka: min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha domu 100m<sup>2</sup>

**nepřípustné využití:**

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) velikost pozemku rodinného domu:
  - zastavitelné plochy: 1 200 m<sup>2</sup> ~~s tolerancí 10% způsobenou specifickým tvarem pozemku~~
  - zastavěné území: na pozemku, k tomu určeném s min. výměrou 800 m<sup>2</sup> nebo na novém – odděleném pozemku za podmínky min. velikosti původního a odděleného pozemku 800 m<sup>2</sup>. **Max velikost zastavěné plochy na nově odděleném pozemku je 100 m<sup>2</sup>.**
- b) max. podlažnost přízemí + podkroví, výška hřebene max. 8m
- c) **novostavba rodinného domu bude o jedné bytové jednotce.**
- d) objekty budou na pozemku situovány tak, aby umožňovaly bezproblémové připojení na inženýrské sítě
- e) při přestavbách respektovat místně typický charakter okolních staveb
- f) nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace
- g) pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace

**hlavní využití:**

- a) chatová zástavba - rekreační bydlení rodinného typu

**přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území
- c) parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- d) drobné stavby odpovídající funkčnímu využití (bazén, skleník, altán)
- e) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

**nepřípustné využití:**

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- ~~b) doplňkové a provizorní stavby, garáže~~
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) u novostaveb zastavěná plocha objektu pro rekreaci max. 40 m<sup>2</sup>, pouze přízemní stavba, výška hřebene max. 5 m
- b) u rekonstrukcí a oprav nelze zvyšovat zastavěnou plochu a výšku objektu pro rekreaci

**hlavní využití:**

- a) zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, pro školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní potřeby

**přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) bydlení
- c) dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- d) změna stávajících objektů na bydlení
- e) nevýrobní služby a podnikatelská činnost

**nepřípustné využívání:**

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- c) zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz
- d) individuální rekreace

**podmínečně přípustné využití:**

- a) zařízení komerčního charakteru určené pro veřejnost  
Podmínka: Využití objektů veřejných služeb nebo jejich částí na komerční služby nesmí zhoršit estetické, hygienické parametry navazující zástavby.
- b) využití zastavitelné plochy PY38  
Podmínka: Zástavba musí respektovat limit využití území z hlediska ochranného pásma VVN elektro.

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) u novostaveb a rekonstrukcí max. podlažnost 2np + podkroví
- b) při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
- c) u novostaveb musí být součástí projektu vyhrazené parkování

**OS — plochy občanského vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení**

**OS občanské vybavení - sport**

**hlavní využití:**

- a) plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení

**přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) stavby pro maloobchodní prodej a služby, ubytovací služby
- c) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmíněně přípustné využití:**

- a) drobné provozovny a služby provozované pro veřejnost:  
Podmínka: Tyto činnosti nesmí svým provozem negativně ovlivnit kvalitu navazujících ploch a budou slučitelné s jejich vymezeným využitím.

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**OH — plochy občanského vybavení — hřbitovy**

**OH občanské vybavení - hřbitovy**

**hlavní využití:**

- a) plochy hřbitova včetně souvisejících objektů pro veřejnost a pro související služby

**přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně souvisejících zařízení pietního charakteru
- b) objekty občanského vybavení doplňující funkci hřbitova
- c) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**hlavní využití:**

- a) *prostory veřejně přístupné každému bez omezení určené k obecnému užívání.*

**přípustné využití:**

- a) *zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy*
- b) *stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)*
- c) *drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. dětská hřiště, stavby a plochy pro rekreaci obyvatel, pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.)*
- d) *stavby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)*
- e) *stavby potřebné pro správu a údržbu ploch veřejných prostranství (např. sklady nářadí, uložení sezónního inventáře, uložení posypového materiálu apod.)*
- f) *liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití*
- g) *parkoviště, parkovací stání*

**nepřípustné využití:**

- a) *jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné*

**podmíněně přípustné využití:**

- a) *sběrné místo separovaného domovního odpadu.  
Podmínka: Lokalizace sběrného místa, jeho užívání a dopravní obsluha nesmí znehodnotit navazující obytnou zástavbu a rekreační potenciál krajiny.*
- b) *plochy veřejných prostranství zklidněné.  
Podmínka: Pouze pro pěší a cyklisty.*

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) *podmínky nestanoveny*



**hlavní využití:**

- a) *prostory veřejně přístupné každému bez omezení, parkově upravené, určené k obecnému užívání*

**přípustné využití:**

- a) *stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)*
- b) *dětská hřiště, stavby a plochy pro rekreaci obyvatel*
- c) *stavby potřebné pro správu a údržbu ploch veřejných prostranství (např. sklady nářadí, uložení sezónního inventáře, uložení posypového materiálu apod.)*
- d) *vodní plochy*
- e) *liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití*

**nepřípustné využití:**

- a) *jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné*

**podmíněně přípustné využití:**

- a) *drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, altány, dětská hřiště, přenosné konstrukce apod.)*
  - b) *sportovní hřiště nezastřešená*
  - c) *drobná architektura církevního významu, informačního systému*
  - d) *hygienická zařízení*
- Podmínka ad a)-d): rozsah staveb bude přiměřený velikosti veřejné zeleně, která musí zůstat dominantní.*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) *podmínky nestanoveny*

**hlavní využití:**

- a) veřejná dopravní infrastruktura – silnice, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy mimo zastavěné území

**přípustné využití:**

- a) stavby veřejné dopravní infrastruktury
- b) stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- c) liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- d) vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy
- e) plochy veřejných prostranství a stavby, které jej doplňují
- f) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně souvisejících zařízení pietního charakteru

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné silniční

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**hlavní využití:**

- a) plochy účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch s možným vyloučením veřejného užívání

**přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně)
- b) stavby technické infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury), nevylučující hlavní využití

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**hlavní využití:**

- a) plochy a objekty technické infrastruktury se samostatným vymezením.

**přípustné využití:**

- a) stavby technické infrastruktury - zařízení vodohospodářské soustavy, energetiky a telekomunikací
- b) uskladnění zařízení a předmětů souvisejících se správou a údržbou veřejného prostoru
- c) dočasné zařízení pro realizaci investičních záměrů obce
- d) stavby dopravní infrastruktury
- e) veřejná prostranství, parková zeleň

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmíněně přípustné využití:**

- a) kompostování bioodpadu, vznikajícího údržbou soukromé i veřejné zeleně,
  - b) soustředění velkoobjemového domovního odpadu
- Podmínka: Činnosti, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod. nesmí v dotčeném prostoru znehodnotit bydlení a rekreaci.

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**hlavní využití:**

- a) plochy a objekty určené pro hospodaření se zemědělským půdním fondem řešeného území

**přípustné využití:**

- a) živočišná výroba – ustájení a chov hospodářských zvířat v rozsahu potenciálu zemědělského půdního fondu řešeného území  
b) zpracování zemědělské produkce  
c) objekty a zařízení pro chov koní  
d) bydlení majitele jako součást zemědělských staveb a zemědělských farem  
e) deponie zemědělská produkce v rozsahu potenciálu zemědělského půdního fondu řešeného území  
f) přiměřené zajištění pastevních plochy

**nepřípustné využití:**

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) přízemní stavby  
b) **přízemí + podkroví pro přípustné využití bydlení na ploše Z.ZJ2**  
c) respektovat objemové proporce venkovské zástavby, zástavba pohledově odcloněná - nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu  
d) zajištěné nakládání s odpady a vyhovující přístupové komunikace

**hlavní využití:**

- a) VS výrobní služby, řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků slučitelné s městskou sídelní strukturou

**přípustné využití (VS):**

- a) transformace území nebo jeho části na funkci plochy smíšené obytné městské v centrech včetně bydlení  
b) zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení  
d) lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele

**nepřípustné využití:**

- a) ubytovny anebo jiné ubytovací služby shodného charakteru  
b) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) zastavěná plocha max. 30%  
b) novostavby a nástavby - výška max. 10m  
d) změna využití stávajících objektů v zastavěném území nesmí v dotčeném prostoru znehodnotit bydlení a rekreaci z hlediska hlučnosti, prašnosti, zápach apod.  
e) obsluha stávajících objektů v zastavěném území – výhradně vozidly do 3,5 t,  
f) veškeré potřeby parkování na vlastním pozemku

**hlavní využití:**

- a) pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- b) plochy související s využíváním vodních zdrojů
- c) plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při vodních tocích

**přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně oplocení
- b) stavby a zařízení cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)

**nepřípustné využití:**

- a) umístování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- b) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny

**plochy zemědělské – orná půda / trvalý travní porost**

**AP.p zemědělské – pole**

**AP.t zemědělské – trvalé travní porosty**

**hlavní využití:**

- a) pozemky orné půdy a trvalých travních porostů sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

**přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
- b) oplocení pro chov – pouze dočasné ohradníky
- c) oplocení zahrad
- d) změny druhu pozemku (zatravnění, vodní plochy)
- e) veřejný prostor v okolí církevní památky
- f) zalesňování zemědělských pozemků
- g) revitalizace vodních toků
- h) výstavba malých vodních nádrží (rybníků)
- i) pěstební činnost včetně oplocení obhospodařované části

**nepřípustné využití:**

- a) umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- b) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny
- b) tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

**NL plochy lesní**

**LU plochy lesní všeobecné**

**hlavní využití:**

- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa

**přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro lesnictví, vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně oplocení,
- b) stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
- c) lesnické oplocenky pro zajištění nových výsadeb dřevin

**nepřípustné využití:**

- a) rozšiřování rekreačních chat včetně oplocení, doplňkových staveb a zpevněných ploch
- b) umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny
- b) tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

**NP plochy smíšené nezastavěného území**

**ZK zeleň krajinná**

**hlavní využití:**

- a) krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležící do zemědělského ani lesního fondu

**přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro lesnictví, vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně oplocení ohradníky
- b) stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
- c) liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- d) revitalizace vodních toků
- e) výstavba malých vodních nádrží (rybníků).

**nepřípustné využití:**

- a) rozšiřování rekreačních chat včetně oplocení, doplňkových staveb a zpevněných ploch
- b) umístování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- c) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné

**podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky nestanoveny
- b) tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

**1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán Pyšely vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

Veřejně prospěšné stavby dle ZÚR Středočeského kraje:

- **VD.D015** - doprava – D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rozšíření a rekonstrukce, vč. napojení jižního obchvatu Benešova.

Veřejně prospěšné stavby dle ZÚR Středočeského kraje, zpřesněné ÚP Pyšely:

- **VT.E19** - technická infrastruktura – E19 - plocha pro umístění stavby E19 – rozvodna 110 kV Pyšely.

Veřejně prospěšné stavby dle ÚP Pyšely:

- **VT.V1** rozšíření ČOV Pyšely,
- **VT.V2** vodojem Zebrov
- **VD.D1** okružní křižovatka ~~U Sokolovny~~ – Pražská - Nádražní.
- **VT.V3** výtlačný řad vodovodu Želivka

Veřejně prospěšná opatření dle ZÚR Středočeského kraje:

- ~~NK 61~~ **VU.NRBK 61** Štěchovice - Chraňbožský les
- ~~RK 1288~~ **VU RBK1288** Hláska - Tojček,
- ~~RC 1856~~ **VU RBC 1856** Tojček

Veřejně prospěšná opatření dle ÚP Pyšely:

- ~~LG~~ **VU.LBC** Zášava
- ~~LG~~ **VU.LBC** Mělké údolí pod Zebrovem
- ~~K2~~ **PP.1, PP.2, PP.3**  
krajinná zeleň Pyšely – Zaječice

**1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Předkupní právo dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona nebude uplatňováno.

**1i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, územní plán Pyšely nevymezuje.



## **1j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Pyšely stanovuje možnost využití zastavitelné plochy PY42 jako druhou etapu, následující po využití ostatních zastavitelných ploch.

## **1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Výroková část územního plánu obsahuje 41 listů a 4 grafické přílohy v tomto složení:

1a	výkres základního členění území
1b.1	hlavní výkres
1b.2	hlavní výkres – koncepce technické infrastruktury
1c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
1d	výkres pořadí změn v území

## **Poučení**

Územní plán Pyšely vydávaný formou opatření obecné povahy bude doručen veřejnou vyhláškou. Dnem doručení veřejné vyhlášky, tj. patnáctým dnem po dni vyvěšení (ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu) na úřední desce města Pyšely.

Písemnost se zveřejní též způsobem umožňující dálkový přístup (§25 odst. 2 správního řádu).

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal, tj. na Městském úřadu Pyšely.

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 3 správního řádu podat opravný prostředek.

-----  
starostka města

-----  
místostarosta města

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 – textová část Územního plánu Pyšely

Příloha č. 2 – grafická část Územního plánu Pyšely

Příloha č. 3 – textová část odůvodnění Územního plánu Pyšely

Příloha č. 4 – grafická část odůvodnění Územního plánu Pyšely