

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1 /2022 kterým se vydává Územní plán Pyšely

Zastupitelstvo města Pyšely jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 a postupem podle ust. § 54 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a za použití ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

vydává

formou opatření obecné povahy usnesením zastupitelstva č. 1b-4b-2022 ze dne 30.5.2022

Územní plán Pyšely

obsahující:

- Textovou část Územního plánu Pyšely (obsah dle části I. bodu (1 a 2) Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako Příloha č. 1
- Grafickou část Územního plánu Pyšely (obsah dle části I bodu (4) Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako Příloha č. 2

Odůvodnění

obsahující:

- Textovou část odůvodnění Územního plánu Pyšely (obsah dle části II. Bodu (1) Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako Příloha č. 3.
- Grafickou část odůvodnění Územního plánu Pyšely (obsah dle části II. Bodu (2) Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako Příloha č. 4

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Územní plán Pyšely

Pořizovatel:

Městský úřad Pyšely
Náměstí T.G. Masaryka 4
254 67 Pyšely

Ing. Renata Perglerová
pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Projektant:

Ing. arch. Ladislav Komrška
Mladenovova 3234/9
143 00 Praha 4



Pověřený zastupitel obce:

Bc. David Vaculík

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Územní plán Pyšely

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Pyšely

nabytí účinnosti:

16.6.2022

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

ing. Renata Perglerová

jméno, příjmení, funkce

podpis a otisk úředního razítka

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.....	9
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	12
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.....	15
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)	16
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.....	38
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	38
1i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	38
1j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	38
1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	39

Seznam a význam použitých zkratk:

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

1a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 10. 1. 2022 do aktuální mapy katastru nemovitostí.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

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

1b) Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepte 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:

- 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, měřítka zástavby, materiálů a barevnosti tak, aby výsledný byl dosažen kompaktní, homogenní obraz města,
- 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 docházkovou vzdálenost 5 minut k objektům veřejné vybavenosti a k veřejné dopravě
- 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.

Další objekty individuální rekreace se nepřipouštějí.

Rekreační zástavba:

Územní plán akceptuje tradiční chatovou zástavbu v údolnicích Mokřanského a Pyšelského potoka ve stávajícím rozsahu a kapacitě. Intenzifikace rekreační zástavby dělením původních pozemků se nepřipouští.

Stavby individuální rekreace nelze měnit na jiné funkční využití.

Koncepce ochrany 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 dominantu 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 nákupní centrum
 - 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
- 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. 121v 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. 424/1v k.ú. Pyšely)
 - rozsah ochrany pozemku – celý pozemek st. parc. č. 103/1, parc. č. 416v 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. 1304/3v 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 Lada.

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 nedodrží 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 8 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 ve všech místních částech řešeného území. Schopnost napojení budoucích staveb na tento systém je základní podmínkou přípustnosti jejich výstavby

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

Územní plán akceptuje objekty individuální rekreace - rekreační chaty, umístěné v lesním prostoru anebo v jeho bezprostředním kontaktu jako formu urbanizace krajiny, neslučitelnou se současným přístupem k její funkci a ochraně. Tyto objekty individuální rekreace jsou tedy akceptovány v současném stavebně technickém stavu bez možností jejich dalších nástaveb a přístaveb.

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 PY3. 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
	Zaječice			
ZJ1	bydlení	3,2133		
ZJ2	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,8340		
ZJ3	bydlení	0,4667		
ZJ4	bydlení	2,6299		
ZJ5	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5039		
ZJ6	bydlení	0,5533		
ZJ7	bydlení	0,4004		
ZJ8	bydlení	0,2167		
ZJ9	bydlení	0,7936		
ZJ10	bydlení	0,2164		
ZJ11	bydlení	0,1197		
ZJ12	bydlení	0,2744		
ZJ13	bydlení	0,2015		
ZJ15	bydlení	0,8644		
ZJ16	bydlení	0,1063		
ZJ17	bydlení	0,1785		
ZJ18	bydlení	0,7185		
ZJ19	bydlení	0,6659		
	Kovářovice			
KO1	bydlení	0,2839		
KO2	bydlení	0,3103		
KO3	bydlení	0,0835		
KO4	bydlení	0,3575		
KO5	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5465		
KO6	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,2576		
	Borová Lhota			
BL1	rekreace	0,1223		
BL2	bydlení	3,2613		
BL3	bydlení	0,1420		
BL4	technická infrastruktura	0,0444		
BL5	bydlení	0,0626		
BL6	plochy smíšené obytné venkovské	0,1683		
BL7	plochy smíšené obytné venkovské	0,1452		
BL8	bydlení	0,3419		
BL9	bydlení	1,5090		
BL10	bydlení	0,2708		

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	zastavitelná plocha	plocha přestavby
	Pyšely			
PY1	technická infrastruktura	0,3871		
PY2	bydlení	1,3759		
PY3	plochy bydlení - specifické	7,1409		
PY4	plochy smíšené výrobní	0,1373		
PY5	bydlení	0,9438		
PY6	bydlení	0,2669		
PY7	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285		
PY8	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487		
PY9	bydlení	0,6944		
PY10	plochy dopravní infrastruktury	0,0790		
PY11	plochy bydlení - hromadné	0,1435		
PY12	bydlení	0,4902		
PY13	bydlení	2,5572		
PY14	bydlení	1,6555		
PY15	plochy veřejné zeleně	0,0315		
PY16	bydlení	0,1021		
PY17	technická infrastruktura	0,2154		
PY18	technická infrastruktura	0,2962		
PY19	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,9971		
PY20	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,0939		
PY21	bydlení	1,0706		
PY22	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5056		
PY23	plochy smíšené venkovské	0,1403		
PY24	bydlení	0,2217		
PY25	bydlení	0,1005		
PY26	bydlení	0,2620		
PY28	bydlení	0,8952		
PY29	bydlení	0,2046		
PY30	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,1055		
PY31	bydlení	0,2344		
PY32	bydlení	2,2403		
PY33	bydlení	0,1725		
PY34	bydlení	0,4788		
PY35	bydlení	0,2536		
PY36	bydlení	0,1373		
PY37	bydlení	0,3184		
PY38	plochy občanského vybavení	1,1257		
PY39	bydlení	0,2608		
PY42	plochy bydlení - specifické	8,0191		
PY+1	bydlení - pouze zahrady	1,1674		
PY+2	bydlení	0,8872		
PY+3	plochy občanského vybavení	0,2412		

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.

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.

Územní plán vymezuje samostatně plochy zahrad, navazující na zastavitelné plochy bydlení. Umožňují ve vymezeném území doplnit parcely rodinných domů o charakteristickou zeleň přechodu sídla do krajiny.

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

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umíst'ování

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 8 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 jejich 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.

Technická infrastruktura

Vodní zdroje, vodovod

Územní plán vymezuje posici vodních zdrojů v lokalitě Líčno včetně trasy výtlačného vodovodního řadu ke stávajícímu vodojemu.

Kanalizace, čištění odpadních vod

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

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 plynifikaci území prostřednictvím STL distribuční soustavy.

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.

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 NK61 - Štěchovice - Chraňbožský les,
 - regionální biocentrum RC 1856 – Tojček,
 - regionální biokoridor RK 1288 Hláska – 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 RC Tojček (prostor přírodního parku Velkopopovicko) s nadregionálním biokoridorem NK61 Štěchovice – Chaňbožský 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:

- LC Na Vrchu,
- LC Lipový vrch,
- LC Mokřanský potok (napojení na hydrofilní biokoridor navazujícího území),
- LC Debrný,
- LC Obora.
- LC Kovářovice,
- LC Zaječice,
- LC Líčno,
- LC Nové Ves.

Systém 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 Pyšelicích a Dub v Pyšelicích.

Přírodní park

Územní plán akceptuje plochu přírodního parku Velkopopovicko

Umístování staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa

V návrhu územního plánu je vymezena vzdálenost 50 m od okraje lesa, do této vzdálenosti zasahuje významná část zastavěného území. Změna v zastavěném území bude možná pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů. 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) v prostoru lesa, popř. v kontaktu – vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Územní plán další rozvoj těchto objektů neumožňuje.

Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury – specifické – potřebné 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 význam území Velkopopovicka 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 – přehled:

- plochy bydlení v podrobnějším členění na:
 - **B** plochy bydlení
 - **BZ** plochy bydlení – pouze zahrady
 - **Bx** plochy bydlení - specifické
 - **BH** plochy bydlení - hromadné
- plochy smíšené:
 - **SC** plochy smíšené obytné městské v centrech
 - **SM** plochy smíšené obytné městské
 - **SV** plochy smíšené obytné venkovské
- **RI** plochy rekreace – rodinná rekreace
- plochy občanského vybavení v podrobnějším členění na:
 - **OV** plochy občanského vybavení
 - **OS** plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
 - **OH** plochy občanského vybavení - hřbitovy
- plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění na:
 - plochy veřejných prostranství / zklidňené
 - **ZV** plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění na:
 - **DS** plochy dopravní infrastruktury silniční
 - **DP** plochy dopravní infrastruktury specifické
- **TI** plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování v podrobnějším členění na:
 - **VZ** plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
 - **VS** plochy smíšené výrobní
- **W** plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské v podrobnějším členění na:
 - plochy zemědělské – trvalý travní porost
 - plochy zemědělské – orná půda
- plochy lesní
- plochy smíšené nezastavěného území

Kontrolní otisk koordinačního výkresu:

		PLOCHY BYDLENÍ / PLOCHY BYDLENÍ SPECIFICKÉ
		PLOCHY BYDLENÍ - POUZE ZAHRADY
		PLOCHY BYDLENÍ - HROMADNÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ V CENTRECH
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VEMKOVSKÉ
		PLOCHY REKREACE - RODINNÁ REKREACE
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZKLIDNĚNÉ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SPECIFICKÉ
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY LESNÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Použití regulativů:

Pokud je v území stavba jiná, lze ji užívat v povoleném kolaudovaném režimu bez omezení a změny staveb navazující zástavby ji musí respektovat.

Funkce území však vyjadřuje jeho cílovou kvalitu. Rozšiřovat či jinak intenzifikovat stavby odlišné od funkčního vymezení lze pouze v případech, že tímto rozšířením nebudou dotčeny navazující plochy určené funkce nad rámec obecně platných parametrů, jak je stanovují obecně právní zákony a předpisy.

Zastavěná plocha

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

Umísťování 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.

Územní plán vylučuje umístění energetických výroben – vodních, větrných a fotovoltaických elektráren.

Územní plán umožňuje v nezastavěném 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.

Umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

Změna v zastavěném území bude možná pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů. Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále, než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality v přiléhající 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.

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

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 protiopatření 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.

V zastavěném území lze nadále provozovat funkční činnosti současně provozované, stávající provozy budou akceptovány

Společné požadavky:

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 umísťování 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 plochy bydlení

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) rodinná rekreace nad rámec současného užívání, tj. bez možnosti účelového dělení pozemku a bez možnosti změny staveb rodinné rekreace zvyšujících zastavěnou plochu
- e) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

nepřípustné využití:

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně 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) max. podlažnost
 - stávající + podkroví
 - novostavby přízemí a podkroví
- c) vyhrazené pozemky mohou být oploceny
- d) velikost pozemku rodinného domu:
 - zastavitelné plochy: 1 200 m² s tolerancí 10% způsobenou specifickým tvarem pozemku
 - zastavěné území: na pozemku, k tomu určeném s min. výměrou 800 m² nebo na novém – odděleném pozemku za podmínky min. velikosti původního a odděleného pozemku 800 m²
- e) velikost zastavěného území rodinného domu – max. 120 m² v případě dělení původního pozemku zastavěného území
- f) nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace

BZ plochy bydlení – pouze zahrady

hlavní využití:

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

přípustné využití:

- a) oplocení

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- a) podmínky nestanoveny

Bx plochy bydlení - specifické

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 určená pro obsluhu dotčeného území

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 podmíněně 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) *rodinná 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
- b) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- c) dočasné ubytování, malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
- d) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

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) rodinná 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) 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 spojené s podnikatelskou provozovnou služeb*

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) *rodinná rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou*
- d) *technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území*

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 podmíněčně přípustné*

podmínky prostorového uspořádání:

- a) *max. podlažnost 2np.včetně podkroví, výška hřebene max. 8m*
- 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) *rodinná rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou*
- d) *parkování v rámci vlastních pozemků a v odstavných pruzích komunikací*
- e) *garáže do počtu 2 stání*
- f) *individuální rekreace ve stávajících objektech - chatách, domcích a chalupách, přípustná je rekonstrukce nebo změna využití na rodinný dům – min. velikost pozemku 800 m², zastavěná plocha domu 100m²*

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 podmíněčně přípustné*

podmínky prostorového uspořádání:

- a) *velikost pozemku rodinného domu:*
 - *zastavitelné plochy: 1 200 m² s tolerancí 10% způsobenou specifickým tvarem pozemku*
 - *zastavěné území: na pozemku, k tomu určeném s min. výměrou 800 m² nebo na novém – odděleném pozemku za podmínky min. velikosti původního a odděleného pozemku 800 m²*
- b) *max. podlažnost přízemí + podkroví , výška hřebene max. 8m*
- c) *objekty budou na pozemku situovány tak, aby umožňovaly bezproblémové připojení na inženýrské sítě*
- d) *při přestavbách respektovat místně typický charakter okolních staveb*
- e) *nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace*
- f) *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 m², pouze přízemní stavba, výška hřebene max. 5m
- 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 hloučnosť, prašnosť, 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. podlažnosť 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

OV plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

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

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 náradí, 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*

DS plochy dopravní infrastruktury - silniční

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

podmínky prostorového uspořádání:

- a) podmínky nestanoveny

DP plochy dopravní infrastruktury - specifické

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 podmíněně přípustné

podmíněně přípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- a) podmínky nestanoveny

VZ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

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) respektovat objemové proporce venkovské zástavby, zástavba pohledově odcloněná - nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu
- c) zajištěné nakládání s odpady a vyhovující přístupové komunikace

VS Plochy smíšené výrobní

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 plnicích 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

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) *umísťování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí 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

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) *umísťování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí 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*

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) *umísťování (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*

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:

- 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:

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

Veřejně prospěšné stavby dle ÚP Pyšely:

- VPS V1 – rozšíření ČOV Pyšely,
- VPS D1 – okružní křižovatka u sokolovny.

Veřejně prospěšná opatření dle ZÚR Středočeského kraje:

- NK 61 - Štěchovice - Chraňbožský les
- RK 1288 - Hláska - Tojček,
- RC 1856 - Tojček

Veřejně prospěšná opatření dle ÚP Pyšely:

- LC Zášava
- LC Mělké údolí pod Žebrovem
- K2 - 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 39 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