

ÚZEMNÍ PLÁN ŠELEŠOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.2

P1 Textová část - příloha č.1

Záznam o účinnosti:

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Šelešovice
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	19.02.2020
Pořadové číslo poslední změny:	2

Požizovatel:	Městský úřad Kroměříž
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Pavel Máselník
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	referent stavebního úřadu
Podpis:	

Z P R A C O V A T E L :

Ing.arch. Milan Krouman
Kollárova 629, 767 01 Kroměříž
Č. autorizace : ČKA 02 630

TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

- I.1.a Vymezení zastavěného území
- I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.
- I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- I.1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

TEXTOVÁ ČÁST

I.1.a Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k datu 31.12.2017.

I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Pro svou polohu a dopravní napojení má obec kvalitní životní podmínky. Převážná část zástavby leží mimo hlavní komunikaci při místních komunikacích. Dostupnost města Kroměříž je dobrá. V areálu farmy jsou výrobní kapacity využívány na 50-60% tudíž ochranné pásmo farmy bezprostředně neovlivňuje stávající i nově navrženou zástavbu. V obci jsou rovněž patrné plošné rezervy pro další zástavbu jak v plochách bez nároku na inženýrské sítě (doplnění stávajících proluk), tak další plošné prostorové rezervy. Obec má odpovídající základní technické vybavení. Kvalita bydlení a ostatních funkčních složek sídla bude záležet na uvážlivém přístupu rozvoje aktivit podnikatelské činnosti. Věková struktura obyvatelstva dává předpoklad určité stabilizace počtu obyvatel.

I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Z urbanistického hlediska se jedná o obec s tradiční uliční zástavbou převážně řadových rodinných domů a původních zemědělských usedlostí. V tomto duchu je řešena i nová zástavba v jednotlivých zastavitelných plochách. Ty jsou voleny tak, aby logicky navazovaly a doplňovaly stávající zástavbu a tvořily s ní kompaktní celek s dopravním napojením a napojením technické infrastruktury. Návrh nepředpokládá výrazných urbanistických změn v území. Zejména jsou zachovávány a doplňovány stávající urbanistické prostory. Po zvážení jednotlivých zastavitelných ploch obce se dále uvažuje s dostavbou v severovýchodní a jihozápadní části obce. Občanská vybavenost se bude rovněž integrovat v plochách pro bydlení. Živnostenskou činnost lze provozovat souběžně i s bydlením zejména v původních zemědělských usedlostech.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Samostatnou část sídla tvoří stávající samota v jihozápadní části obce. Další nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy není navrhována.

Z pohledu dalších funkčních složek jako rekreace a sport, doprava jsou stávající funkční plochy hodnoceny jako dostačující a stabilizované. Je potřeba si uvědomit, že urbanistický rozvoj obce, jeho naplňování musí být v souladu s ekologickými možnostmi daného sídelního prostoru, to znamená, že musí být ochráněno jeho životní prostředí z hlediska trvalé udržitelnosti jeho života.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Vlastní bydlení je soustředěno v plochách SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické a BI – plochy bydlení individuální.

Zastavitelné plochy:

Pro další zástavbu byly, kromě možné dostavby stávajících ploch v obci (volné proluky apod.), zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek. S ohledem na charakter terénu se jedná vesměs o mírně svažité pozemky vedené jako zemědělský půdní fond.

Vymezení zastavitelných ploch		
číslo funkční plochy	popis	výměra plochy (ha)
7	bydlení individuální	1,5440
8	bydlení individuální	0,570
14	veřejné prostranství	0,125
16	veřejné prostranství k lokalitě BI 7, 8	0,083
17	veřejné prostranství k lokalitě BI 7	0,084
18	veřejné prostranství	0,148
19	veřejné prostranství	0,056
29	obslužná komunikace	0,114
48	bydlení individuální	0,452
49	bydlení individuální	0,330
50	bydlení individuální	1,121
52	komunikace	0,817
55	bydlení individuální	0,603
57	plocha technické infrastruktury	1,047

Plochy přestavby:

V řešeném území se vyskytují 4 přestavbové plochy:

Přestavba 8 - přestavbová plocha související s realizací ploch veřejného prostranství P*14

Přestavba 10 - přestavbová plocha související s realizací ploch veřejného prostranství P*18

Přestavba 11 - přestavbová plocha související s realizací ploch veřejného prostranství P*19

Přestavba 13 - přestavbová plocha související s realizací ploch bydlení individuálního BI 55

Plochy sídelní zeleně

Sídelní zeleň v zastavěném území je tvořena zejména zelení soukromých zahrad. Systém zeleně bude realizován v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s regulativy těchto ploch.

I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

Doprava silniční

Silniční síť v katastru obce je stabilizována a nevyžaduje žádné další územní nároky.

Doprava železniční

Železniční doprava je v katastru obce stabilizována a nevyžaduje žádné další územní nároky.

Hromadná doprava

Umístění zastávek je vyhovující a nebude měněno.

Místní komunikace

Územní plán nevytváří samostatné plochy dopravy pro místní komunikace. Stávající síť místních komunikací bude doplněna o obsluhu navrhovaných lokalit v rámci návrhových ploch a veřejných prostranství P*.

Pěší doprava

Územní plán nevytváří samostatné plochy dopravy pro chodníky. Stávající síť může být doplněna v rámci stávajících a návrhových ploch veřejných prostranství P*.

Doprava v klidu

S budováním parkovišť a garáží se zde vzhledem k charakteru zástavby nepočítá.

Zemědělská účelová doprava

Stávající síť odpovídá systému obhospodařování a budování nových polních cest není uvažováno. Případné nové požadavky mohou vyplývat pouze ze změn obhospodařování a nových pozemkových úprav. Toto je přípustné v rámci navrhovaných regulativů. Nově je vymezena plocha DS 52 jako zemědělská účelová komunikace.

Cyklistická doprava

Rozšíření cyklostezek není uvažováno.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Stávající systém zásobování pitnou vodou je vyhovující a zůstane zachován i do budoucna, S rozšiřováním sítě se v nejbližší době nepočítá. Rozšíření rozvodné vodovodní sítě se předpokládá pouze v souvislosti s navrhovanou zástavbou.

Odkanalizování

Pro odkanalizování obce bude sloužit vybudovaná jednotná kanalizace s důsledným připojením všech obyvatel.

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje je navrženo svedení odpadních vod na místní čistírnu odpadních vod. Před ČOV bude provedeno odlehčení kanalizačního sběrače do Kotojedy. Za ČOV bude provedeno napojení do přílehlé vodoteče.

Zásobování plynem

Územní plán navrhuje koridor VTL plynovodu „Moravia – VTL plynovod“ – plochy TE 22, 23 a 24. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

Zásobování el. energií

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro energetiku nejsou navrhovány.

Spojová zařízení

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

Produktovody

Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky tras produktovodů.

Likvidace odpadů

Je navržena plocha technické infrastruktury T*57 pro realizaci sběrného dvora, kompostárny a dalšího technického zabezpečení obce.

I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny

Řešené území je součástí krajinného celku KROMĚŘÍŽSKO, krajinný prostor JAROHNĚVICKO. Jedná se o intenzivně využívanou kulturní krajinu v mírně zvlněné rovině. Krajina je typická velkými plochami polí s geometrickou mozaikou, místy větrolamy tvořené pouze liniemi stromů. Obecně je zde malé zastoupení krajinné zeleně, chybí remízy, meze, drobné enklávy v polích.

Řešené území jako součást krajinného celku KROMĚŘÍŽSKO, krajinný prostor JAROHNĚVICKO je rozděleno v nezastavěném území do ploch:

WT	-	vodní plochy a toky
K	-	plochy krajinné zeleně
P	-	plochy přírodní
Z	-	plochy zemědělské
L	-	plochy lesní

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna lokální úrovní s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení se (dle terénních podmínek) snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

Nově navržené prvky ÚSES jsou vymezeny biocentry a biokoridory v návrhových plochách:

číslo plochy	ozn.	popis	výměra
30	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	5,349
31	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,907
32	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,416

číslo plochy	ozn.	popis	výměra
34	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,266
35	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,360
36	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,036
37	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,032
38	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,818
39	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,909
40	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,016
41	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,019
42	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,403
45	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,056
46	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,021
47	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,325
51	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,062
53	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	2,108
54	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	0,996

Prostupnost krajiny

Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy. Systém ÚSES pak vytváří vhodnou propustnost krajiny pro zvěř.

Dopravní a technická infrastruktura v krajině

Plochy trasy dopravní a technické infrastruktury jsou stabilizovány bez výraznějších negativních vlivů na území.

Vodní režim v krajině, protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s rozšířením ploch vodních toků a nádrží. V rámci obce je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby a výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku.

Opatření proti povodním

Na řešeném území se nachází aktivní zóna záplavového území a záplavové území stanovené. S ohledem na rozsah těchto jevů nejsou navrhována konkrétní samostatná opatření proti povodním.

Rekreace

Je vymezena jedna stávající plocha individuální rekreace ve formě zahrádkářské osady. Nové rozvojové plochy se nenavrhují.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Na řešeném území se nenachází.

I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci řešení ÚP Šelešovice jsou vymezeny tyto plochy:

BI	-	plochy bydlení - bydlení individuální
RZ	-	plochy individuální rekreace
O	-	plochy občanského vybavení
OH	-	plochy pro veřejná pohřebiště a související služby
OS	-	plochy pro tělovýchovu a sport
D	-	plochy dopravní infrastruktury
DS	-	plochy pro silniční dopravu
DZ	-	plochy pro drážní dopravu
T*	-	plochy technické infrastruktury
TE	-	plochy pro energetiku
P*	-	plochy veřejných prostranství
SO.3	-	plochy smíšené obytné vesnické
V	-	plochy výroby a skladování
WT	-	vodní plochy a toky
Z*	-	plochy sídelní zeleně
K	-	plochy krajinné zeleně
P	-	plochy přírodní
Z	-	plochy zemědělské
L	-	plochy lesní

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Stávající plochy s rozdílným způsobem využití:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	číslo plochy
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	-
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související objekty domovního vybavení, doplňkové stavby, parkování osobních vozidel individuální rekreace pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	

	<ul style="list-style-type: none"> obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady	číslo plochy -
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> objekty související s funkcí zahrádkaření – zahrádkářské chaty 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> pěstitelství v souvislosti s rekreací stavby s tím související drobné chovatelství související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství sídelní zeleň 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> stavby související s pěstitelstvím a drobným chovatelstvím 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	O - plochy občanského vybavení	číslo plochy -
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> obchod, služby ubytování, stravování veřejná správa, administrativa vzdělávání a výchova zdravotnická zařízení a sociální služby kulturní a sportovní zařízení, rekreace ochrana obyvatelstva související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> bydlení 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby	ČÍSLO PLOCHY -
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> hřbitovy 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> objekty související s provozem pohřebnictví související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	

Podmíněně přípustné využití:	-
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OS – plochy pro tělovýchovu a sport	číslo plochy -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • plochy pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • služby jako doplňkové funkce k funkci hlavní 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	D - plochy dopravní infrastruktury	číslo plochy -
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • místní obslužné komunikace • související inženýrské stavby a terénní úpravy 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • inženýrské sítě • plochy souvisejících veřejných prostranství • drobná architektura - lavičky, odpočinková místa a pod. 	
Podmíněně přípustné využití:	-	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DS - plochy pro silniční dopravu	číslo plochy -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • plochy silniční dopravy a místních komunikací I.a II. třídy 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související inženýrské stavby a terénní úpravy • inženýrské sítě • plochy souvisejících veřejných prostranství • drobná architektura - čekárny, prodejní stánky apod. 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení jako např. odstavná stání, zastávky, areály a plochy údržby komunikací 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DZ - plochy pro drážní dopravu	ČÍSLO PLOCHY -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • drážní doprava 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související inženýrské stavby a terénní úpravy • dopravní a technická infrastruktura • kolejistiště, nástupiště, provozní objekty • plochy souvisejících veřejných prostranství • drobná architektura - čekárny, prodejní stánky apod. • doprovodná zeleň 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení, jako provozní byty • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení jako např. odstavňá stání, areály a plochy údržby 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	T* - plochy technické infrastruktury	ČÍSLO PLOCHY -
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • požární nádrž 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související provozní objekty 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P* - plochy veřejných prostranství	číslo plochy -
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • komunikace, parkovací a odstavňá stání • chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy • veřejná zeleň • inženýrské sítě 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • objekty technické vybavenosti • drobná architektura - lavičky, umělecké plastiky a kašny, reklamní zařízení, přístřešky hromadné dopravy, stojany na kola, sezónní posezení charakteru veřejného stravování apod. • malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky apod. při vhodném urbanistickém začlenění 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	S0.3 - plochy smíšené obytné vesnické	číslo plochy -
--	--	-------------------

Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • individuální rekreace • pěstitelství v souvislosti s bydlením • chovatelství v souvislosti s bydlením • obchod, služby • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu • bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě • objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	V - plochy výroby a skladování	číslo plochy -
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • výrobní a provozní areály - sklady a pomocné provozy • zemědělské areály živočišné a rostlinné výroby • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • objekty charakteru občanského vybavení • bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	WT – vodní plochy a toky	číslo plochy -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • vodní toky a nádrže včetně staveb a zařízení nezbytná pro fungování toků a nádrží jako hráze, splavy, zpevnění koryt, suché poldry apod. 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technická infrastruktura • krajinná zeleň a prvky ÚSES 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	Z* - plochy sídelní zeleně	ČÍSLO PLOCHY -
---	-----------------------------------	-------------------

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • sídelní zeleň
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství • stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím, stavby a zařízení související s plochami, ke kterým mají funkci přídomních zahrad a sadů • související dopravní a technická infrastruktura* • krajinná zeleň a prvky ÚSES • technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu • plochy veřejných prostranství
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • rozptýlená krajinná zeleň mimo plochy přírodní včetně prvků ÚSES kromě biocenter 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa na cyklostezkách apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P - plochy přírodní	číslo plochy -
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • národní parky, chráněné krajinné oblasti • zvláště chráněná území • pozemky evropsky významných lokalit • biocentra související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	Z – plochy zemědělské	ČÍSLO PLOCHY -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • pěstování plodin na orné půdě a obhospodařování dalších zemědělských pozemků, pastevectví 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • vedení polních komunikací včetně souvisejících technických opatření jako mostky, opěrné zdi apod. • krajinná zeleň, solitérní, skupinové–aleje, meze 	

	<ul style="list-style-type: none"> vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry apod. liniové stavby inženýrských sítí, dopravní a technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> stavby pouze v nezbytně nutném rozsahu nutné pro realizaci zemědělské výroby, pokud jejich umístění bezprostředně provozně souvisí s danou zemědělskou činností a pokud je není možno realizovat v plochách V nebo SO.3 drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa na cyklostezkách apod.
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	L - plochy lesní	ČÍSLO PLOCHY -
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> lesní porosty a dočasně odlesněné plochy (mýtiny) 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> nezbytná myslivecká účelová zařízení (seníky, krmelce, posedy) účelové komunikace nezbytné pro údržbu lesa, pěší a cyklistické stezky liniové stavby inženýrských sítí, dopravní a technické infrastruktury obchod, služby 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení lesnických provozoven sloužící ke zpracování a skladování lesnických produktů a k tomu náležející služební zařízení drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa na cyklostezkách apod.. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	číslo plochy 7
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související objekty domovního vybavení, doplňkové stavby, parkování osobních vozidel související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> živnostenská činnost slučitelná a spojená s bydlením 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Urbanistické řešení	uliční zástavba podél státní silnice z jedné strany a podél nově vzniklého veřejného prostranství na straně druhé
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	číslo plochy 8
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související objekty domovního vybavení, doplňkové stavby, parkování osobních vozidel • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • živnostenská činnost slučitelná a spojená s bydlením 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Urbanistické řešení	uliční zástavba podél nově vzniklého veřejného prostranství	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P* - plochy veřejných prostranství	číslo plochy 14
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • komunikace, parkovací a odstavná stání • chodníky, zpevněné plochy • veřejná zeleň 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • inženýrské sítě 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • objekty technické vybavenosti 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P* - plochy veřejných prostranství	číslo plochy 16-17
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • komunikace, parkovací a odstavná stání • chodníky, zpevněné plochy • veřejná zeleň • inženýrské sítě 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • objekty technické vybavenosti 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P* - plochy veřejných prostranství	číslo plochy 18-19
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> komunikace, parkovací a odstavná stání veřejná zeleň inženýrské sítě chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> objekty technické vybavenosti 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TE - plochy tech.infrastruktury - energetika	číslo plochy 22
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> VTL plynovod 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura ZPF 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související provozní objekty 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TE - plochy tech.infrastruktury - energetika	číslo plochy 23
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> VTL plynovod krajinná zeleň související dopravní a technická infrastruktura ZPF 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související provozní objekty 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TE - plochy tech.infrastruktury - energetika	číslo plochy 24
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> VTL plynovod 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura ZPF 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související provozní objekty 	

Nepřípustné využití:	veškeré ostatní
-----------------------------	-----------------

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	D - plochy dopravní infrastruktury	číslo plochy 29
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> místní obslužné komunikace včetně souvisejících inženýrských staveb a terénních úprav 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> inženýrské sítě plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	-	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P - plochy přírodní	číslo plochy 30
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> biocentra 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy 31,32
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> lokální biokoridor ÚSES 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy 34-42
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> lokální biokoridor ÚSES 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy 45-47
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> lokální biokoridor ÚSES 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, apod. 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	číslo plochy 48-50
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> živnostenská činnost slučitelná a spojená s bydlením 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy 51
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> lokální biokoridor ÚSES 	

Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DS - plochy pro silniční dopravu	číslo plochy 52
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • zemědělská účelová komunikace 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • související inženýrské stavby a terénní úpravy • související dopravní a technická infrastruktura 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P - plochy přírodní	číslo plochy 53-54
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • biocentra 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • prvky krajinného inventáře • související dopravní a technická infrastruktura 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	číslo plochy 55
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • pěstitelství v souvislosti s bydlením • chovatelství v souvislosti s bydlením • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • živnostenská činnost slučitelná a spojená s bydlením 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	
Urbanistické řešení	uliční zástavba RD	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně	číslo plochy 56
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> • lokální biokoridor ÚSES 	

Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	T* - plochy technické infrastruktury	číslo plochy 57
Hlavní využití:	<ul style="list-style-type: none"> ČOV 	
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> sběrný dvůr, kompostárna organického odpadu plochy technického zabezpečení obce související dopravní a technická infrastruktura zeleň plochy souvisejících veřejných prostranství 	
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> související provozní objekty 	
Nepřípustné využití:	veškeré ostatní	

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

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití	označení VPS, VPO v ZÚR
komunikace k PČS	29	
biocentrum B1	30	
komunikace 2	52	
biocentrum B2	53	
	54	
technická infrastruktura - ČOV	57	

I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Předkupní práva nejsou vymezena.

I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nebyly stanoveny.

Počet listů textové části: návrh: 19
Počet výkresů grafické části: návrh: 3

I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V návrhu Územního plánu Šelešovice nebylo vymezeno.

I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy s dohodou o parcelaci nejsou vymezeny.

I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Nebylo vymezeno.

I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.

Nebylo vymezeno.

I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Pořadí změn v území se nestanovuje.

I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nejsou vymezeny.

Vypracoval: Ing.arch. Milan Krouman

01/2020

Vysvětlivky jednotlivých pojmů:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením v rodinných domech - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání realizované uživateli rodinných domů a slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě nebo v samostatné stavbě do 25 m², které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.).
- související dopravní a technická infrastruktura - dopravní a technická infrastruktura související s obsluhou daného území obce.
- pozemky občanského vybavení* - stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a veřejnou správu pro danou obec a její spádové území.
- plochy souvisejícího občanského vybavení - občanské vybavení sloužící zejména dané lokalitě (obchody, pohostinství apod.)
- výroba neovlivňující smíšené bydlení* - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání ve větším rozsahu než v případě individuálního bydlení, zejména pak, pokud zástavba vytváří uzavřené dvory apod. brání šíření hluku, prachu. Jedná se zejména o původní hospodářské „grunty.“
- urbanistická struktura - se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, vzájemné odstupy staveb, řešení střech jako důležitý prvek zejména k tvorbě krajiny.
- dodržování výškové hladiny – výškové rozdíly v toleranci max. ½ podlaží. Výška zástavby u staveb s rovnou střechou výška atiky, u staveb se šikmou střechou výška římsy.
- bydlení jako provozní byty - provozní byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující smíšené bydlení - při posuzování brát zřetel na formu zástavby např. uzavřené dvory původních gruntů omezující šíření hluku, prachu apod.
- technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu - Technická opatření a stavby jako například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky, odpočinková místa, církevní památky a podobně.
- krajinný inventář - tvoří drobné církevní památky, ale i sklípký, seníky, studánky a informační zařízení naučné stezky, odpočinková místa apod.