



TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROGRAMU
STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE 2023

MÍŠOV

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: MÍŠOV - 607924)
(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: MÍŠOV V BRDECH - 930181)

ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

Ing.arch. Václav Stašek

Duben 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Míšov

b) datum nabytí účinnosti územního plánu

Datum

c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Ing. Václav Batovec

Funkce: vedoucí Odboru stavebního a dopravního
Městský úřad Blovice

Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Blovice
Odbor stavební a dopravní
Oddělení územního plánování
Masarykovo náměstí 143
Blovice, 336 01

SPRÁVNÍ ORGÁN
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Míšov
Míšov 73
Spálené Poříčí, 335 61

VYPRACOVAL:

Ing.arch. Václav Stašek
autorizovaný architekt ČKA 04 635

razítko, podpis

Ing.arch. Václav Stašek.
Brožíkova 2496/10
Plzeň, 301 00

IČ: 88880737

Tel.: 603 426 949
e-mail: stasek.up@centrum.cz
DS: vsp5c7m

Opatření obecné povahy č.

Obec Míšov

Zastupitelstvo obce Míšov, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ustanovení § 104 odst. 2, § 73 odst. 1 stavebního zákona a § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN MÍŠOV

který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Výrok

- obsah na straně 5 výrokové části

Odůvodnění

- obsah na straně 2 odůvodňovací části

Poučení

- na straně 44 odůvodňovací části

Grafickou část

Grafické přílohy výroku

- obsah straně 33 výrokové části

Grafické přílohy odůvodnění

- obsah na straně 44 odůvodňovací části

Textová část územního plánu - výrok

OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce
 - b.1) Vymezení řešeného území
 - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
 - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
 - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce
 - c.1) Zastavěné území
 - c.2) Urbanistická koncepce a kompozice
 - c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - c.4) Vymezení transformačních ploch
 - c.5) Vymezení zastavitelných ploch
 - c.6) Vymezení systému sídelní zeleně
 - c.7) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 - c.8) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže
 - c.9) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků
 - c.10) Stanovení pořadí provádění změn v území
- d) Koncepce veřejné infrastruktury
 - d.1) Dopravní infrastruktura
 - d.2) Technická infrastruktura
 - d.3) Občanské vybavení
 - d.4) Nakládání s odpady
 - d.5) Veřejná prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - e.2) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.3) Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability
 - e.4) Prostupnost krajiny
 - e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území
 - e.6) Ochrana před povodněmi
 - e.7) Rekreace
 - e.8) Dobývání nerostů
- f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
- h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1.4.2023. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Míšov (číselný kód: 546399), které tvoří katastrální území Míšov (číselný kód: 607924) a Míšov v Brdech (číselný kód: 930181).

b.2) Koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nachází 1 samostatné sídlo. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních usedlostí a rekreačních objektů. Sídlo plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obci potom funkci rekreační a funkci občanského vybavení. Solitérní zemědělské a výrobní areály se v řešeném území nevyskytují, k danému účelu je však využíváno několik objektů v zastavěném území obce.

Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací. Zemědělské a výrobní areály nejsou v řešeném území rozšiřovány. Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území rozšiřovány pouze minimálně, výraznější rekreační plochou je vymezená plocha občanského vybavení – sport navázaná na stávající vodní plochy. Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována. Ve střední části obce přilehle k silnici je nově vymezena plocha pro realizaci parkoviště, na západním okraji obce potom koridor pro realizaci komunikace, která je součástí a podmínkou plánované úpravy silnice I. třídy procházející obcí.

Převážná většina rozvojových zastavitelných ploch vychází z územního plánu z roku 1999, který však nebyl dokončen. Rozvojové plochy tohoto nedokončeného územního plánu byly vyhodnoceny, výrazně korigovány a část z nich byla do tohoto územního plánu zapracována, upravena či doplněna dle současných záměrů a požadavků obce.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její charakter a přírodní hodnoty, respektuje a chrání hodnoty CHKO Brdy a v souladu s Územní studií Brdy (evidována v roce 2017) řeší zachování současného charakteru oblasti. Územní plán zohledňuje a respektuje rovněž Územní studii krajiny ORP Blovice, která zahrnuje řešené území do charakteristiky krajiny Vstup Brd. Vymezení zastavitelných ploch bylo stanoveno s ohledem na ochranu a rozvoj zelené infrastruktury, kterou jsou v řešeném území zejména plochy krajinné zeleně, plochy lesní, vodní plochy a koryta vodních toků včetně břehových porostů, zeleň na veřejných prostranstvích a lemující liniová zeleň zejména podél komunikací.

Sídlo je obklopeno převážně zemědělsky využívanými plochami, ale i lesními porosty, které pokrývají výrazně převažující část řešeného území. Do volné krajiny v okolí sídel není výrazněji zasahováno. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu. V řešeném území je vhodné zakládat pásy krajinné zeleně například na svažitéch či větrnou erozí ohrožených plochách, podél hranic zastavitelných ploch, zejména obytných, a to vždy dle konkrétních potřeb dané lokality s ohledem na okolní zemědělské využití pozemků. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje kulturní hodnotu řešeného území. Stávající urbanistická struktura sídla musí být zachována a rozvíjena přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.

V prostoru původní historické zástavby obce musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Střechy hlavních budov budou ve sklonu a tvaru odpovídajícímu okolní zástavbě. Doporučuje se tradiční krytina pálená, rezná, skládaná. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky přilehlých objektů stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude dále v původní historické zástavbě kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je ochrana stávající a výsadba nové doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž ochrana stávajících a zakládání nových alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

Legislativně je v řešeném území příroda chráněna vymezením CHKO Brdy, přírodní památky Míšovské buky a evropsky významné lokality, kterou je tok říčky Bradavy od silnice I/19 dále po proudu (s ohledem na grafické možnosti dokumentace a zejména v čase se měnící poloze koryta vodního toku není EVL ve výkresech konkrétně znázorněna). V severní části obce u komunikace se nachází dva památné stromy (Lípy v Míšově) s vymezeným ochranným pásmem.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Míšov.

c.2) Urbanistická koncepce a kompozice

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obce, v návrhu jsou uplatněny zásady udržitelného rozvoje, se zohledněním specifických možností území. V řešeném území není zásadním způsobem měněno uspořádání sídelní struktury ani dosavadní úloha obce. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury obce a její doplnění potřebnými rozvojovými plochami, které zajistí přirozený růst sídla. Rozvojové plochy umožňují zejména rozvoj obytné funkce sídla, avšak funkční využití

těchto ploch umožňuje i vznik služeb, řemeslných provozoven či drobné nerušící výroby. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídla, rozvoj rekreačního potenciálu řešeného území i zachování krajinného rázu řešeného území.

Urbanistická kompozice obce odpovídá historickému vývoji obce ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám. Územní plán zachovává historické půdorysy sídla, skladbu prostorů návsi i přilehlé původní zástavby. Obec je rozvíjena jako kompaktní prostorový útvar, zůstává zachována stávající struktura existující zástavby i ráz krajiny. Pro novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (výška zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, ...) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce vesnické zástavby.

c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“). U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřipustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 122 stavebního zákona.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

c.4) Vymezení transformačních ploch

Územním plánem Míšov nejsou vymezeny transformační plochy (plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití).

c.5) Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu. U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

Územním plánem Míšov jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

<u>Označení plochy:</u>	Z.01 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky:	požadavek Správy CHKO Brdy: stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.02 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace
obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí
převažovat;

Označení plochy: Z.03 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace
obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí
převažovat;

Označení plochy: Z.04 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace
obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí
převažovat;

Označení plochy: Z.05 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: v části dotčené ochranným pásmem lesa není možné umístit nadzemní stavby, s výjimkou oplocení;
požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.06 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.07 (DU.m)

Funkční využití: dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace

Prostorové uspořádání: plocha určená pro realizaci parkoviště, zastávky a obratiště autobusové dopravy a souvisejících staveb a zařízení
min. podíl zeleně z celkové plochy - 20%;

Označení plochy: Z.08 (OS)

Funkční využití: občanské vybavení - sport

Prostorové uspořádání: min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 40%;
max. 1 nadzemní podlaží s užitným podkrovím

Další podmínky: v části dotčené ochranným pásmem lesa není možné umístit nadzemní stavby, s výjimkou oplocení;
požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.09 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.10 (RI)

Funkční využití: rekreace individuální

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 20%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.11 (RI)

Funkční využití: rekreace individuální

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 20%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.12

vypuštěno v průběhu projednávání

Označení plochy: Z.13 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: v části dotčené ochranným pásmem lesa není možné umístit nadzemní stavby, s výjimkou oplocení;
požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.14 (TW)

Funkční využití: technická infrastruktura - vodní hospodářství

Prostorové uspořádání: není stanoveno;

Další podmínky: možnosti a podmínky výstavby je nutné projednat s orgány životního prostředí, kdy bude nutná výjimka pro umístění stavby na pozemku určeném k plnění funkce lesa a to v závislosti na nezbytných technických podmínkách pro umístění technologie ČOV;

Označení plochy: Z.15 (PU.z)

Funkční využití: veřejná prostranství všeobecná – s převahou zeleně

Prostorové uspořádání: není stanoveno;

Další podmínky: zachovat volný přístup k památným stromům a umožnit jejich potřebnou údržbu a péči

Označení plochy: Z.16 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z.17 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: požadavek Správy CHKO Brdy:
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována §13 stavebního zákona s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

Při realizaci suterénních prostorů je požadováno, aby se minimálně 2/3 vnitřního objemu suterénu nacházely pod úrovní přilehlého terénu.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny v odstavci „d) Koncepce veřejné infrastruktury“.

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru návsi a podél komunikací a vodotečí, bude zachován. Funkci sídelní zeleně mohou zastávat rovněž plochy zahrad a sadů.

S výjimkou plochy veřejného prostranství s převahou zeleně v okolí památných stromů v severní části obce nejsou nové plochy sídelní zeleně konkrétně vymezovány, předpokládá se však jejich vznik zejména v ploše Z.07 určené pro realizaci parkoviště a autobusové zastávky a obratiště. S výjimkou ploch soukromých zahrad se naopak s ohledem na jejich velikost nepředpokládá vznik sídelní zeleně v zastavitelných plochách smíšených obytných venkovských. Plochy zeleně vzniknou v lokalitě občanského vybavení – sport Z.08, zde se však jedná o prostorově oddělenou lokalitu bez přímé návaznosti na zastavěné území obce. Žádoucí je zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací. Vznik drobných lemujících prvků sídelní zeleně se dá předpokládat v rámci realizací obslužných komunikací jednotlivých lokalit.

c.7) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územním plánem nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

c.8) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže

Územním plánem nejsou vymezeny plochy či koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže.

c.9) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Územním plánem nejsou vymezeny architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

c.10) Stanovení pořadí provádění změn v území

Územním plánem není stanoveno pořadí provádění změn v území.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

V řešeném území je zastoupena pouze silniční doprava. Železniční doprava řešeným územím neprochází. Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na dopravní stavby.

Silniční doprava

Ve směru od západu k východu prochází řešeným územím i přímo skrz obec silnice I. třídy I/19. Na tuto silnici je napojena síť místních a účelových komunikací, zajišťující dopravní obsluhu jednotlivých částí obce i průchodnost okolní krajiny. Na úpravu průtahu této silnice skrz obec je již zpracována dokumentace, jejíž součástí je vymezení koridoru nové komunikace na západním okraji obce, která je součástí řešení křižovatky v obci. V návaznosti na tuto křižovatku je v obci vymezena plocha pro realizaci parkoviště a autobusové zastávky s obratištěm.

Dopravní koncepce v řešeném území se s výjimkou výše popsané úpravy křižovatky a vymezení nové plochy pro parkoviště nemění a struktura silniční sítě je zachována beze změn.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a komunikací realizovaných v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v jednotlivých plochách.

Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách, zejména podél komunikací, je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb.

Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá stejně jako v plochách zastavěných na vlastních pozemcích, případně na veřejně přístupných plochách.

Značené turistické a cyklistické trasy

Řešeným územím prochází turistické stezky a cyklotrasy, které budou beze změn zachovány. Nové turistické stezky a cyklotrasy nejsou konkrétně navrženy, jejich zřízení je však v řešeném území přípustné a žádoucí.

Hromadná doprava

Poloha a tvarování stávající zastávky autobusové hromadné dopravy budou upraveny v souvislosti s realizací parkoviště, jehož součástí je právě autobusová zastávka s obratištěm. Zřízení nových autobusových zastávek není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídla či řešeného území.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory dopravní infrastruktury:

- Z.07 - plocha pro parkoviště a autobusovou zastávku s obratištěm
(veřejně prospěšná stavba VD.1)

- CNU.D1 - koridor místní komunikace – součást úpravy křižovatky v rámci úpravy průtahu silnice I/19 obcí
(veřejně prospěšná stavba VD.2)

Dopravní infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétní potřeby sídla za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.2) Technická infrastruktura

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na stavby technické infrastruktury. Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

V řešeném území jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítí technické infrastruktury:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu
- řady dalších účelových vodovodů
- technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace
- stoky oddílné dešťové kanalizace
- další zařízení k odvádění srážkových vod
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN)
- podzemní kabelové trasy VN
- podzemní kabelové trasy NN
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO)
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu)

Zásobování vodou

V obci je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zdrojem je studna, ze které je čerpána voda do rozvodného potrubí. Menší část obyvatel je zásobena pitnou vodou z domovních studní.

Tento způsob zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zachován. Vodovodní systém bude dále rozšiřován do zastavitelných ploch. Předpokládá se údržba tohoto systému, v případě potřeby výměna dosluhujících vodovodních řadů, zkapacitňování vodovodních zařízení, prohlubování vodního zdroje či napojování zdrojů nových.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z Blovic nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z místních vodotečí či nádrží.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Obec nemá vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou likvidovány zachycováním v bezodtokových jímkách, které jsou následně vyváženy. Dešťové vody z komunikací jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

V blízkosti obce je vymezena plocha pro realizaci čistírny odpadních vod. Spolu s čistírnou odpadních vod je potřeba v obci vybudovat i systém oddílné kanalizace. Po realizaci čistírny odpadních vod budou objekty v obci dle místních možností napojeny na splaškovou kanalizaci. Pokud toto nebude technicky možné, budou odpadní vody likvidovány v místě v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), což je čištěním odpadních vod v domácích mikročistírnách s následným vypouštěním přečištěných vod do vod povrchových nebo podzemních či akumulováním v nepropustných bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, případně vsakem v navazující krajině, v nezbytných případech (např. nevhodné podloží) potom odváděny napojením na systém příkopů, struh a propustků.

V řešeném území nejsou evidovány hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Budou se zde však patrně nacházet podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, většinou však u nich není známa funkčnost a stav.

Elektrifikace

Řešené území není dotčeno nadzemním el. vedením ZVN ani VVN a ani v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje nejsou vymezeny koridory pro jejich vymezení.

Obec je zásobena el. energií nadzemním el. vedením VN, které prochází přes obec, kde je odpojovací se větev zakončena trafostanicí v jižní části obce. S ohledem na plánovaný rozvoj severní části obce je západně od obce územním plánem vymezen koridor pro novou odpojovací se větev nadzemního el. vedení VN, zakončenou trafostanicí v severní části obce.

Navýšení potřeby el. energie navrhovanou zástavbou bude možno zásobovat buď touto navrženou trafostanicí nebo ze stávající trafostanice zvýšením její kapacity osazením většího transformátoru. Koncepční přeložky nadzemních el. vedení územní plán nestanovuje. Případná potřeba výstavby dalších nových trafostanic a el. vedení na základě konkrétních investičních záměrů bude realizována v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich funkčním využitím dle detailnějších dokumentací.

Stávající rozvody NN jsou vesměs řešeny nadzemním vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto nadzemních vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s distributorem el. energie zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

V obci jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN.

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů. Nové rozvody se propojí na stávajícími rozvody veřejného osvětlení v obci. Doporučují se osvětlovací tělesa, u kterých světelný kužel směřuje k zemi a nikoliv do širšího okolí a vyzařované světlo neobsahuje modrou složku.

Telekomunikace

Sídlo je napojeno na stávající telekomunikační rozvody. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Obec není napojena na rozvody zemního plynu.

Vzhledem k poloze obce a s ní spojenou obtížnou dosažitelností plynových rozvodů se napojení obce na rozvody plynu neuvažuje. Pokud by přesto v budoucnu vyvstala potřeba zavedení plynovodu do obce, bylo by toto realizováno v trasách a dimenzích dle ekonomické rozvahy v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory technické infrastruktury:

- Z.14 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod
(veřejně prospěšná stavba VT.1)
- CNU.T1 - koridor kanalizační stoky (extravilán)
(veřejně prospěšné stavby VT.2, VT.3)
- CNU.T2 - koridor odvodu přečištěných odpadních vod z ČOV do vodoteče
(veřejně prospěšná stavba VT.4)
- CNU.T3 - koridor el. vedení včetně trafostanice
(veřejně prospěšná stavba VT.5)

Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající i výstavba nové infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsobu v místě obvyklými za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Územním plánem jsou konkrétně vymezeny následující stávající plochy a objekty občanského vybavení:

obecní úřad
hasičská zbrojnice
Grill Míšov
Penzion Míšov

Jako nová plocha občanského vybavení je při silnici západně od obce vymezena plocha občanského vybavení – sport, určená pro realizaci hřišť, sportovišť a doprovodných staveb v návaznosti na přírodní plochy související s vodní plochou. Pro umístění nového občanského vybavení budou vedle ploch občanského vybavení případně využívány i další plochy zastavěné a zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

Nově se v řešeném území navrhuje likvidace odpadních vod systémem oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod.

d.5) Veřejná prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány. Nová plocha veřejného prostranství s převahou zeleně Z.15 je vymezena jako ochranná plocha kolem památných stromů. Vznik dalších veřejných ploch se předpokládá zejména v ploše Z.07 určené pro realizaci parkoviště a autobusové zastávky s obratištěm a v ploše Z.08 určené pro realizaci sportovišť a pobytových ploch navázaných na vodní plochu. S ohledem na velikost zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských se naopak v těchto lokalitách vznik veřejných prostranství nepředpokládá.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle Vyhlášky č.157/2024 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle §122 stavebního zákona.

Územní plán nevymezuje v nezastavěném území žádné konkrétní plochy změn nestavební povahy. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu.

e.2) Koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území se nachází 1 samostatné sídlo. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných soliterních usedlostí a rekreačních objektů. Sídlo plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obci potom funkci rekreační a funkci občanského vybavení. Soliterní zemědělské a výrobní areály se v řešeném území nevyskytují, k danému účelu je však využíváno několik objektů v zastavěném území obce. Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací. Zemědělské a výrobní areály nejsou v řešeném území rozšiřovány. Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována.

Sídlo je obklopeno převážně zemědělsky využívanými plochami, ale i lesními porosty, které pokrývají výrazně převažující část řešeného území. Do volné krajiny není výrazněji zasahováno, snad jen s výjimkou vymezení plochy občanského vybavení – sportu navázané na vodní plochy u východního okraje obce.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její charakter a přírodní hodnoty, respektuje a chrání hodnoty CHKO Brdy a v souladu s Územní studií Brdy (evidována v roce 2017) řeší zachování současného charakteru oblasti. Územní plán zohledňuje a respektuje rovněž Územní studii krajiny ORP Blovice, která zahrnuje řešené území do charakteristiky krajiny Vstup Brd.

Územním plánem je zohledněn a respektován požadavek ZÚR PK na dosažení cílové kvality krajiny KR10 – Brdy. Územní plán zachovává a chrání harmonickou krajinu zalesněné vrchoviny jako krajinu velkého měřítka s rozsáhlými lesy doplněnými plochami luk a polí. Zachovává řídkou sídelní strukturu představovanou pouze malými sídly s minimálními nároky na zábor krajiny. Je respektován a chráněn horní tok Bradavy jako hodnotný prvek

krajiny, který je evidován jako Evropsky významná lokalita (s ohledem na grafické možnosti dokumentace a zejména v čase se měnící poloze koryta vodního toku není EVL ve výkresech konkrétně znázorněna). V ploše EVL Bradava musí být o změnách rozhodováno dle definice ploch s rozdílným způsobem využití Přírodní všeobecné (NU). Nejsou narušeny ani ohroženy hodnotné vizuální charakteristiky krajiny.

Vodní plochy a vodoteče jsou v řešeném území zastoupeny horním tokem Bradavy, který je v úseku od silnice I/19 dále po proudu evidován jako evropsky významná lokalita, několika potoky a množstvím bezejmenných vodotečí, zejména v rozsáhlých lesních porostech. Tato vodní síť je respektována a chráněna. Žádoucí je v řešeném území zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí. Pásky krajinné zeleně je vhodné zakládat rovněž například na svažitéch či větrnou erozí ohrožených plochách.

V řešeném území se nenacházejí výrazné liniové stavby, s výjimkou silnice I. třídy, procházející skrz řešené území i skrz obec ve směru od západu k východu. Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na liniové koridorové stavby a ani územní plán žádné výrazné liniové koridorové stavby nenavrhuje. Celková koncepce uspořádání krajiny je v řešeném území zachována. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu bez výrazných změn v krajině.

e.3) Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability

Zelená infrastruktura je v řešeném území reprezentována zejména plochami krajinné zeleně, plochami lesů, vodními plochami a koryty vodních toků včetně jejich břehových porostů, zelení na veřejných prostranstvích a lemující liniovou zelení zejména podél komunikací.

Tato zelená infrastruktura je v řešeném území stabilizována a chráněna. Její další rozvoj je v řešeném území žádoucí a stanovením podmínek pro možné využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem podporován. Zelená infrastruktura v řešeném území plní širokou škálu ekosystémových služeb a funkcí, její součástí je také územní systém ekologické stability krajiny.

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Plánu ÚSES CHKO Brdy. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

Řešeným územím prochází lokální biokoridor od jihozápadu k severovýchodu v trase vodoteče Bradava. Lokální biocentra jsou na tomto biokoridoru vymezena na východním okraji obce (LBC 237 – Za hájovnou) a na východním okraji řešeného území (LBC 013 – V hrdle). Okrajově zasahuje do řešeného území na jeho západním okraji i lokální biocentrum (LBC 239 – Nad křtím). V řešeném území je zastoupen i ÚSES na regionální a nadregionální úrovni, ale pouze okrajově ve velmi malých plochách, kdy do řešeného území zasahují ze sousedních katastrálních území. Jedná se o regionální biokoridor RBK 255, který se dotýká jihozápadního cípu řešeného území a nadregionální biocentrum NRBC 53, které do řešeného území zasahuje cípem na jihovýchodním okraji řešeného území.

Detailně vymezený ÚSES obce Míšov je veřejným zájmem a je nutné jej respektovat při jakýchkoliv stavebních i nestavebních změnách v území.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správní řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí a jsou nadřazeny podmínkám využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Neřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v §122 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), a které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírný odpadních vod
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v §122 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

e.4) Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území.

Územním plánem nejsou v řešeném území vymezeny žádné výrazné liniové stavby, které by omezovaly nebo měnily stávající prostupnost krajiny. Žádoucí je obnova historicky daných zaniklých cest.

Oplocování pozemků ve volné krajině je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny, obory, sazenicová pole apod.).

e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Územní plán nevymezuje v řešeném území žádné konkrétní protierozní opatření. Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy je zemědělské výrobě doporučeno nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů. Na zemědělských pozemcích ohrožovaných větrnou erozí je doporučeno zakládat pásy vzrostlé zeleně, které mají potenciál omezit odnos zemědělských půd.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nejsou navržena jiná technická opatření, než pravidelná údržba či případná revitalizace koryt drobných vodních toků a vodních nádrží.

Pro účinnější zadržení vody v krajině je požadováno na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živичným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

V řešeném území nejsou evidována hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Budou se zde však patrně nacházet podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, většinou však u nich není známa funkčnost a stav.

e.6) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

Řešené území není dotčeno územím zvláštní povodně pod vodním dílem. Aktivní zóna záplav a území rozsahu stoleté vody je vymezeno pouze podél Bradavy, protékající obcí. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích, a ani plochy zastavěného území nejsou rozsahem stoleté vody dotčeny.

Okolní obce nejsou návrhem územního plánu z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

e.7) Rekreace

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území zastoupeny pouze v malé míře, k rekreaci je však využívána i značná část objektů v plochách smíšených obytných venkovských. Nové zastavitelné plochy individuální rekreace jsou územním plánem vymezeny pouze v minimálním rozsahu.

Za plochu rekreace hromadné je možné považovat nově vymezenou plochu občanského vybavení – sportu, která je vymezena na východním okraji obce v návaznosti na stávající vodní plochy.

Rekreační vyžití obyvatel obce zajišťuje vedle soukromých zahrad a ploch veřejných prostranství s převahou zeleně zejména okolní příroda s výrazným zastoupením rozsáhlých lesních porostů.

V rámci snahy o podporu nadregionální turistiky a rekreace je u silnice vymezena plocha pro realizaci parkoviště, které zatraktivní lokalitu jako nástupní místo do CHKO Brdy.

e.8) Dobývání nerostů

Územním plánem nejsou vymezeny plochy dobývacích prostorů ani ložiska nerostných surovin. Těžba nerostů je v řešeném území nepřípustná.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno ve výkresu č.2 (Hlavní výkres).

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována stavebním zákonem v §13 s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

V řešeném území není možné umisťovat fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území. Fotovoltaické panely je možné umisťovat pouze na střešní pláště budov. V řešeném území není možné umisťovat větrné elektrárny.

V ploše EVL Bradava musí být o změnách rozhodováno dle definice ploch s rozdílným způsobem využití Přírodní všeobecné (NU).

Územní plán Míšov vymezuje dle Vyhlášky č.157/2024 Sb. z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení venkovského typu a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti (drobné služby, prodej, ubytování, stravování, ...);

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;

drobné vodní plochy a vodoteče;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy, ...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní venkovské zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní venkovské zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;
případné novostavby budou respektovat požadavky Správy CHKO Brdy (stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat);

Občanského vybavení veřejné (OV)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, ubytování, služby, vědu a výzkum;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;
dopravní a technická infrastruktura;
vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30% (v případě, kdy tuto podmínku již nesplňuje ani stávající stav, nesmí být stávající plocha zeleně stavebními úpravami zredukována o více než 20%);

Občanské vybavení sport (OS)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport;

Přípustné využití:

stavby a zařízení související se sportovním využitím ploch (uskładnění sportovních potřeb, provozní a sociální zázemí, šatny, klubovny, ...);
veřejná prostranství;
dopravní a technická infrastruktura;
vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení doplňující hlavní funkční využití (občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, relaxační a rehabilitační služby, ...) za podmínky, že jejich provoz a fungování je přímo spjat se souvisejícími sportovišti;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny

Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro vodárenská a kanalizační zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické vodárenské a kanalizační infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, úpraven vody, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, ...);

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Technická infrastruktura - energetika (TE)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro energetická zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické energetické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení (trafostanic, energetických vedení, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní a technická infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Rekreace individuální (RI)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště, dětská hřiště;

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací;
veřejná prostranství;
vodní plochy;
dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě; stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

případné novostavby budou respektovat požadavky Správy CHKO Brdy (stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat);

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro zemědělskou výrobu a skladování se souvisejícími službami a dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, zpracování zemědělské produkce, skladování,

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu a skladování za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch a negativně neovlivní plochy přilehlé;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

Smíšené výrobní všeobecné (HU)

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování se souvisejícími službami a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování a související služby;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro služby a obchod přímo související s hlavním využitím pozemků;
veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (provozní, administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7 metrů nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Doprava silniční (DS)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

silnice (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, chodníky);

veřejná prostranství;

technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

Doprava všeobecná – místní a účelové komunikace (DU.m)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch lokálních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

Hlavní využití:

místní a účelové komunikace;

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, chodníky) na území IV. zóny CHKO;
veřejná prostranství na území IV. zóny CHKO;
technická infrastruktura;
zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;
přírozené a přírodě blízké ekosystémy;
turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);
plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;
stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Veřejná prostranství všeobecná - s převahou zeleně (PU.z)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství s převážně nezpevněnými plochami a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství s převážně nezpevněnými plochami, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;
veřejně přístupná hřiště a sportoviště;
drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, dětská hřiště, plastiky, informační panely,...);
vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Zemědělské všeobecné (AU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.
Následující využití ploch může být redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;
dopravní a technická infrastruktura;
vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);
pastviny pro hospodářská zvířata;
sady a produktivní zahrady;
plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;

ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

ohrazení a oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a zalesňování pozemků;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové; max. zastavěná plocha – 100 m²;

Vodní a vodních toků (WT)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

přirozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Vodní a vodních toků - přírodní (WT.p)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

přirozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, zpřírodnění vodních děl a technicky upravených koryt vodních toků; dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny; prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Lesní všeobecné (LU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3). Následující využití ploch může být redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti;

opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůň) nejvýše do plochy 0,5 ha;

prvky ÚSES;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

obnova a rekonstrukce drobných sakrálních objektů architektury

Podmíněně přípustné využití:

rekonstrukce stávající cestní sítě a staveb odvodnění pozemků za podmínky, že není možné jiné přírodě bližší řešení;

vrty pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy;

liniové stavby technické a dopravní infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo nemožné či technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné;

dočasné oplocení nové výsadby k její ochraně proti okusu zvěří;

Nepřípustné využití:

nová technická či dopravní infrastruktura s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

veškeré stavby (včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona) mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití (vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny);

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků ve volné krajině a dále pozemků přilehlých k zastavitelnému území, které svým charakterem odpovídají sadům nebo zahradám. Plochy zahrad se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území a příznivě ovlivňují mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

Hlavní využití:

pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy, včetně oplocení;

Přípustné využití:

vodní plochy a vodní prvky;

dopravní a technická infrastruktura;

drobné zahradní stavby související s hlavní funkcí či přilehlou obytnou funkcí (pergoly, altány, skleníky, sklady nářadí, drobné stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva,...), u kterých nebudou dotčené pozemky vyjímány ze ZPF a tyto stavby výrazněji nesníží hlavní způsob využití nebo nezhorší podmínky pro existenci vegetace

Podmíněně přípustné využití:

stavby dle přípustného využití vyžadující vynětí pozemků ze ZPF lze umístit jen zcela výjimečně, a to se souhlasem KÚ OŽP (ochrana ZPF) ke konkrétnímu stavebnímu záměru;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že hlavní využití bude v ploše výrazně převažující;

přípustné a podmíněně přípustné využití může z plochy pozemku zabírat max. 5%, přičemž jednotlivé stavby nesmí být větší než 100 m²;

Zeleň krajinná (ZK)

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území, pro kompoziční a estetické utváření daného segmentu krajiny. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3). Následující využití ploch může být redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

Hlavní využití:

plochy krajinné zeleně udržované v přírodě blízkém stavu;

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí;

vodní plochy a vodní toky, plochy a zařízení pro retenci vody;

přirozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny;

turistické stezky pro pěší, drobná sadovnická architektura (lavičky, informační panely, ...);

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

oplocení s výjimkou dočasných oplocení pro ochranu nově vysazené zeleně;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz;

je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;

Přírodní všeobecné (NU)

- jsou vymezeny pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do těchto ploch se zahrnují zejména plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

Hlavní využití:

lesní porosty, rozptýlená krajinná zeleň, luční porosty;

vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy;

extenzivní zemědělské využití luk na produkci sena (na plochách trvalých travních porostů zarůstajících náletem návrat k původnímu využití – louky;

Přípustné využití:

turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti;

opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůň) nejvýše do plochy 0,5 ha;

Podmíněně přípustné využití:

vrty pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy;

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

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem zvláštní ochrany těchto ploch ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny)

nová technická či dopravní infrastruktura s výjimkou staveb podmíněně přípustných);

změny charakteru povrchu nezpevněných cest;

opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;

veškeré stavby (včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona) mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití;

Podmínky prostorového uspořádání

u všech činností je nutné dbát na zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokalit a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy a trasy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

VD.1 - odstavná plocha - parkoviště

VD.2 - místní komunikace (součást a podmínka úpravy silnice I. třídy)

Technická infrastruktura:

VT.1 - čistírna odpadních vod

VT.2 - kanalizace - extravilán

VT.3 - kanalizace - extravilán

VT.4 - zaústění ČOV do vodoteče

VT.5 - nadzemní el. vedení VN včetně trafostanice

Plochy veřejně prospěšných opatření nejsou územním plánem vymezeny.

Plochy staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou územním plánem vymezeny.

Plochy pro asanaci nejsou územním plánem vymezeny.

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.3 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita Bradava (CZ0323145). Ptačí oblasti se v řešeném území nenacházejí.

Územní plán nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost této lokality. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou stanovena.

Textová část má 33 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření