# ÚZEMNÍ PLÁN

# P O Č A P L Y

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1



## TEXTOVÁ ČÁST
## ÚZEMNÍHO PLÁNU
## S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**
architektura | urbanismus | komplexní služby

duben 2026

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | |
|---|---|
| Správní orgán, který poslední změnu vydal: | Zastupitelstvo obce Počaply |
| Pořadové číslo poslední změny: | 1. |
| Datum nabytí účinnosti poslední změny: | 15. 5. 2026 |
| Pořizovatel: | Obecní úřad Počaply |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele: | Kateřina Pilecká – starostka obce |
| Zástupce pořizovatele: | Ing. Monika Perglerová |
| Otisk úředního razítka a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: | |

**Objednatel:**

**Obec Počaply**

Počaply 45, 262 72 Březnice

určený zastupitel: Kateřina Pilecká, starostka

**Pořizovatel:**

**Obecní úřad Počaply**

Počaply 45, 262 72 Březnice

zástupce pořizovatele: Ing. Monika Perglerová

**Zpracovatel:**

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

**Zodpovědný projektant:**

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)




**Kolektiv zpracovatelů:**

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

**Územní plán Počaply**

Datum vydání: 6. 12. 2007

Datum nabytí účinnosti: 21. 12. 2007

Pořizovatel: Obecní úřad Počaply, Mgr. Stanislav Pitr

Zpracovatel: AUA - agrourbanistický ateliér, Ing. Stanislav Zeman (autorizace ČKA č. 02220)

**Změna č. 1 územního plánu Počaply**

Datum vydání: 29. 4. 2026

Datum nabytí účinnosti: 15. 5. 2026

Pořizovatel: Obecní úřad Počaply, Ing. Monika Perglerová

Zpracovatel: KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ, Ing. Petra Halounová (autorizace ČKA č. 03966)

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

**a) Vymezení zastavěného území** ... 10

**b) Základní koncepce rozvoje území obce** ... 10

**c) Urbanistická koncepce** ... 11

**d) Koncepce veřejné infrastruktury** ... 13
1. Doprava ... 13
2. Občanské vybavení ... 14
3. Technické vybavení ... 14
4. Odpadové hospodářství ... 15

**e) Koncepce uspořádání krajiny** ... 15
1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití ... 15
2. Územní systém ekologické stability ... 15
3. Protierozní opatření ... 17
4. Ochrana před povodněmi ... 17
5. Koncepce rekreace ... 18
6. Dobývání nerostů ... 18

**f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití** ... 18
1. Zastavěné území a zastavitelné plochy ... 18
2. Nezastavitelné plochy ... 25
3. Všeobecné podmínky ... 29

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci** ... 30
1. Veřejně prospěšné stavby ... 30
2. Veřejně prospěšná opatření ... 30
3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ... 30
4. Plochy pro asanaci ... 31

**h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny** ... 31

**i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv** ... 31

**j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech** ... 31

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

| | |
|---|---|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| 4. Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| 6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je územním plánem vymezeno a aktualizováno k datu 1. 8. 2025. Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech grafické části územního plánu:

- 1. Výkres základního členění území;
- 2. Hlavní výkres.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje obce Počaply vychází z její polohy při silnici I. třídy č.19 (Plzeň-Pelhřimov), na břehu Počápelského rybníka, v atraktivní krajině na úpatí Brd, v jihovýchodním zázemí města Březnice. Vzhledem k vysoké lesnatosti (lesy představují téměř třetinu rozlohy řešeného území) zajišťuje zdejší krajina velmi dobré podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci. Proto navrhuje územní plán především plochy pro bydlení a navrhuje také četné krajinářské úpravy na území obce.

Pozornost je věnována ochraně hodnot území, které tvoří historická jádra Počapel a Stražiště, která po obnově a regeneraci stávající zástavby vytvoří kvalitní území s veřejnými prostranstvími. Rekreační hodnoty obce zhodnocuje územní plán vymezením plochy pro rozhlednu a vytvořením podmínek pro rozvoj pěší turistiky a cykloturistiky na vymezených plochách pro účelové komunikace navazující na stávající cestní síť obce Počaply i sousedních obcí. Menší plocha jihozápadně od Počapel je navržena k zalesnění.

Cílem koncepce rozvoje území obce je vytvoření územně technických předpokladů pro transformaci Počapel na moderní přiměřeně rozvojové venkovské sídlo, které bude plně integrovatelné do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

Obec by měla ve výhledu poskytnout svým obyvatelům vysoký standard hodnotného obytného prostředí. V obci se bude realizovat především výstavba rodinných domů v rámci ploch bydlení venkovského.

Dalším cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro komplexní obnovu obce a řešení dosud nedostatečné vybavenosti Počapel technickou infrastrukturou.

Pro ochranu a rozvoj hodnot území v rámci udržitelného rozvoje je nejdůležitější zachování přírodního a historicky osídleného řešeného území v údolí Mlýnského potoka, na pravém břehu řeky Skalice, s výhledy na panorama Brdských lesů. Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 449 m n.m. (v místě, kde řeka Skalice opouští na severovýchodě správní území obce) až po 532 m n.m. (vrch severozápadně od Stražiště). Centrum Počapel je v nadmořské výšce 461 m n.m., centrum Stražiště v nadmořské výšce 506 m n.m. Počaply patří do zemědělsky intenzivně využívaného území, přitom s významným (třetinovým) zastoupením lesů. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél Skalice (která zde plní funkci regionálního biokoridoru) a Mlýnského potoka a ochrana lesních porostů v severovýchodní a v jižní části správního území obce. Na území biocenter a biokoridorů vymezených v rámci Územního systému ekologické stability není územním plánem navrhována žádná nová výstavba.

Do území obce zasahuje ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní památky Březnice – Oblouček. K povolování nebo provádění staveb (včetně drobných staveb ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.), změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu

pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území, podle ust. § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., k činnostem a zásahům dle ust. § 44 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. je třeba získat předchozí souhlas orgánu ochrany přírody.

Na území obce byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Budou respektovány základní podmínky ochrany uvedené v ust. § 49 a § 50 zák. č. 114/1992 Sb.

Pro udržitelný rozvoj území je důležitá i ochrana jeho historických hodnot. Ty tvoří nemovité kulturní památky – výšinné opevněné sídliště - hradiště „Šance“, archeologické stopy (v Ústředním seznamu památek ČR zapsané pod rejstříkovým číslem 37413/2-2624), kostel sv. Jana Křtitele a rovinné neopevněné sídliště Stražiště, archeologické stopy (rejstř. č. 24729/2-2502). Bohatá historie obce je daná i skutečností, že první zmínka o Počaplech je z roku 1380, o Stražišti z roku 1352. Územní plán kulturní hodnoty obou sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel Počapel a připravuje stabilizaci a přiměřený rozvoj sídla vymezením ploch pro bydlení.

Pro udržitelný rozvoj obce je důležité také uchování jejího hospodářského potenciálu. Ten tvoří kvalitní zemědělský půdní fond a civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci obce - silnice I/19 (Nezbavětice-Březnice-Tábor-Pelhřimov) procházející prakticky celým zastavěným územím sídla Počaply ve směru severozápad-jihovýchod.

## c) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého rozvoje Počapel sleduje v prvé řadě obnovu zastavěného území. To již v současné době probíhá, zejména v centru obce. Na severozápadním okraji sídla Počaply proběhla přestavba a rozvoj původního zemědělského areálu. V areálu bude nutné vysadit zeleň, která by prostoupila rozsáhlý areál a opticky „zastínila“ nepřiměřeně velké stavby uvnitř tohoto areálu.

Vzhledem ke kompaktnímu a historicky cennému architektonicko-urbanistickému výrazu sídla nenavrhuje územní plán do zastavěného území žádné nové obytné plochy, ale soustřeďuje novou výstavbu západně od sídla Počaply. V rámci regulativů musí i tato nová obytná zóna splňovat kritéria ploch bydlení ve venkovském prostoru, aby zde nedošlo k vytvoření vilové zástavby spíše městského typu. Toho lze docílit i vhodně řešenou zástavbou na pozemcích, v kterých se bude výrazně uplatňovat zahradní zeleň.

Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.11, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území.

Při navrhování zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách bude zachován venkovský charakter sídel Počaply a Stráž̌iště i samot, budou zachovány a rozvíjeny jedinečné znaky struktury a charakteru zástavby sídel, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí nebo izolovaných rodinných domů, vázaných na návsi a nepravidelnou uliční síť. V zastavěných územích sídel i samot převažují pozemky větších rozměrů, nepravidelného tvaru. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě

na veřejné prostranství, průčelí domů lemují veřejná prostranství (komunikace). Orientace hlavních staveb k veřejnému prostranství (štítová, okapová) je nepravidelná a přizpůsobena uspořádání pozemků vůči veřejnému prostranství (komunikaci). Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavby hlavní a respektují charakter venkovské zástavby. Zeleň zahrad a sadů dotváří obraz sídel a zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Venkovská zástavba je převážně tvořena stavbami o max. dvou nadzemních podlažích, resp. jednom nadzemním podlaží a podkroví, s jednoduchým výrazně obdélným půdorysem, případně půdorysem ve tvaru písmene L nebo U, se symetrickou sedlovou, případně polovalbovou střechou o sklonu min. 35°.

Architektonické řešení a výšková hladina zástavby bude respektovat charakter a drobné měřítko venkovské zástavby, krajinný ráz území a nesmí narušit dálkové pohledy na sídla a samoty.

Obzvláště je třeba zachovat jedinečné znaky historických jader sídel Počaply a Strážiště. Při změnách dokončených staveb či návrhu nových staveb je třeba zachovat zejména umístění staveb na pozemcích, výšku staveb, výrazně obdélný půdorys staveb, orientaci staveb k veřejnému prostranství, tvar a sklon střech.

Územní plán vymezuje na správním území obce Počaply následující zastavitelné plochy:

| OZNAČENÍ PLOCH | VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH | VÝMERA [ha] |
|---|---|---|
| Z.01 | Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídelní ostatní | 2,43 |
| Z.02 | Doprava silniční: manipulační plocha s přístřešky | 0,30 |
| Z.03 | Občanské vybavení jiné: Rozhledna | 0,07 |
| Z.08 | Bydlení venkovské | 0,34 |
| Z.09 | Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná | 0,50 |
| Z.16 | Bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová | 0,84 |
| Z.17 | Občanské vybavení všeobecné, občanské vybavení sportu, doprava silniční | 2,10 |
| Z.18 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,38 |
| Z.19 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,47 |
| Z.20 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,41 |
| Z.21 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,75 |
| Z.22 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,28 |
| Z.23 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,32 |
| Z.24 | Doprava silniční: účelová komunikace | 1,14 |
| Z.25 | Doprava silniční: účelová komunikace | 0,09 |
| Z.26 | Výroba zemědělská a lesnická | 0,41 |

Na území obce nevymezuje územní plán žádné transformační plochy.

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o plochy ZS – zeleně sídelní ostatní, ZZ – zeleně zahradní a sadová a doplňkovou sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:

- pří plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,
- pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

# d) Koncepce veřejné infrastruktury

## *1. Doprava*

### *Silnice*

Územní plán nenavrhuje na území obce žádné nové silnice.

### *Místní a účelové komunikace*

Nové místní či účelové komunikace jsou navrženy jako součást veřejných prostranství v šíři min. 8 m pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch Z.01, Z.09.

Územní plán respektuje stávající účelové komunikace (polní cesty), které jsou potvrzeny jako funkční součást cestní sítě pro hospodářskou a nemotorovou dopravu.

V souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací. Pro plochu Z.21 budou respektovány podmínky ohledně činnosti v ochranném pásmu vodního zdroje. V plochách Z.21 a Z.20, které zasahují do ochranného pásma přírodní památky Březnice – Oblouček a regionálního biocentra RBC.877 – Počapelský rybník (Strážiště), budou účelové komunikace navrženy jako nezpevněné.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.25 pro umístění nové účelové komunikace s cílem zajistit prostupnost krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna.

### *Železnice*

Na železniční trati č. 200 Protivín-Zdice nenavrhuje územní plán žádné úpravy.

### *Veřejná doprava*

Na úseku veřejné dopravy nenavrhuje územní plán žádné úpravy.

### *Komunikace pro pěší a cyklisty*

V zastavěném území a v zastavitelných plochách územní plán vytváří podmínky pro umisťování místních komunikací a chodníků. V případě stávajících ulic je výstavba chodníků problematická, neboť ulice jsou úzké a nevyhovují nejen svým povrchem, ale především svým směrovým a šířkovým řešením.

Územní plán respektuje stávající značené trasy pro pěší a cyklisty, vedené po silnicích, místních a účelových komunikacích.

Pro pěší a cyklistickou dopravu budou dále společně s hospodářskou dopravou využívány stávající a navrhované účelové komunikace (polní cesty).

*Plochy pro dopravu v klidu*

Formou regulativů je stanovena povinnost umístit na každé parcele nového rodinného domu dvě místa pro parkování vozidel

## *2. Občanské vybavení*

Územní plán vymezuje plochu pro rozvoj občanského vybavení v rámci přestavby dvora Lhotka a pro rozhlednu jako součást plochy občanského vybavení jiného.

## *3. Technické vybavení*

*Odtokové poměry, vodní toky a nádrže*

Opatření na zlepšování vodních poměrů v území lze realizovat v souladu s podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovenými v kapitole f). V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha pro mokřad.

*Zásobování pitnou vodou*

V budoucnu budou obyvatelé ve stávající zástavbě dočasně zásobováni vodou z místních zdrojů a vlastních studní, později bude do obce přivedena pitná voda vodovodním přivaděčem z Březnice (koridor CNU.02). Tento přívodní řad bude zároveň sloužit pro novou výstavbu v obytné zóně na ploše Z.01. Toto vodovodní potrubí bude do obce přivedeno ve stejné trase jako kanalizační stoka, tj. podél silnice I/19, kde povede spolu s kanalizační stokou nejen vodovodní řad, ale i spojový kabel.

*Odkanalizování a čištění odpadních vod*

Územní plán navrhuje odkanalizování celého sídla prostřednictvím oddílné kanalizace svedené do ČOV Březnice (koridor CNU.02).

*Elektrická energie*

Rozvojové záměry obce si vyžádají zřízení jedné nové transformační stanice, včetně přívodního vedení VN (koridor CNU.01), která je navržena na západním okraji plochy Z.01.

Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu koridor CNU.E27 v šíři 100 m pro přestavbu vedení 200 kV na vedení 400 kV.

*Plyn*

Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce.

*Spoje*

Územní plán nenavrhuje změnu v koncepci telekomunikace.

### *4. Odpadové hospodářství*

Koncepce odpadového hospodářství zůstane i v budoucnu beze změny.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem o odpadech, s vyhláškou o podrobnostech nakládání s odpady, a se závaznou ČSN 838030 Skládkování odpadů.

## e) Koncepce uspořádání krajiny

### *1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití*

Řešené území není součástí žádného velkoplošného chráněného území ani přírodního parku a nenachází se zde žádné maloplošné zvláště chráněné území.

V rámci tvorby krajinného prostředí navrhuje územní plán kromě prvků Územního systému ekologické stability následující plochy změn v krajině:

| OZNAČENÍ PLOCH | VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ | VÝMERA [ha] |
|---|---|---|
| K.05 | Smíšené krajinné všeobecné: Mokřad | 0,81 |
| K.10 | Lesní všeobecné | 0,57 |
| K.25 | Smíšené krajinné všeobecné | 0,47 |
| K.26 | Smíšené krajinné všeobecné | 0,13 |
| K.27 | Smíšené krajinné všeobecné | 0,89 |
| K.28 | Smíšené krajinné všeobecné | 3,67 |
| K.29 | Smíšené krajinné všeobecné | 0,03 |

Územní plán navrhuje výsadbu veřejné zeleně podél komunikací, v okolí stávajících rybníků. Pro založení prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny plochy krajinné zeleně. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha pro mokřad s krajinnou zelení.

Plocha k zalesnění je vymezena jihozápadně od Počapel.

### *2. Územní systém ekologické stability*

Na správním území obce Počaply jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability regionální a lokální úrovně, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky:

| NÁZEV | STAV/NÁVRH |
|---|---|
| **REGIONÁLNÍ PRVKY** | |
| RBC.877 Počapelský rybník | stav |
| RBK.260 | stav |
| RBK.261 | stav |

| NÁZEV | STAV/NÁVRH |
|---|---|
| **LOKÁLNÍ PRVKY** | |
| LBC.01 Rampaška | stav |
| LBC.02 Na Čihadle | stav |
| LBC.03 Počapelská hora | stav |
| LBC.04 K Drahenicím | návrh |
| LBC.05 U Mlýna | stav |
| LBC.09 Pod Počapelskou horou | stav |
| LBC.10 U Počapel | stav |
| LBC.14 Strážiště | stav |
| LBC.17 K Ráztelům | stav |
| LBK.01 | návrh |
| LBK.02 | návrh |
| LBK.03 | stav |
| LBK.04 | návrh |
| LBK.05 | návrh |
| LBK.PO01 | stav |
| LBK.PO02 | stav |
| LBK.PO03 | stav |
| LBK.PO04 | stav |
| LBK.DE01 | stav |
| **INTERAKČNÍ PRVKY** | |
| IP.01 | návrh |
| IP.02 | návrh |
| IP.03 | návrh |
| IP.04 | návrh |
| IP.05 | návrh |
| IP.06 | návrh |
| IP.07 | návrh |
| IP.08 | návrh |
| IP.09 | návrh |
| IP.10 | návrh |

Prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou zakresleny v grafické části územního plánu (Hlavní výkres) nad plochami s rozdílným způsobem využití definované v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

- Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.
- Respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině.
- Doplňovat navržené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

- Respektovat stávající interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Doplňovat navrhované interakční prvky ve formě linií a ploch mimolesní krajinné zeleně.
- Do skladebných částí vymezených jako návrh (k založení/nefunkční) neumisťovat stavby a zařízení, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit alespoň v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Minimální prostorové parametry skladebných částí přírodního ÚSES jsou:
  - min. velikost regionálního biocentra – lesní ekosystémy: 30 ha
  - min. šířka regionálního biokoridoru – ekosystémy bezlesých mokřadů: 40 m
  - min. velikost lokálního biocentra – lesní ekosystémy 3 ha, bezlesých mokřadů 1ha
  - min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy 15 m, bezlesých mokřadů 20 m
- V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácími druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní toky, podporovat migrační prostupnost vodních toků, zakládat mokřady, apod.
- Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné. Drobné stavby pro zemědělství a lesnictví, stavby pro vodní hospodářství, liniovou dopravní a technickou infrastrukturu je možné do ÚSES umisťovat za těchto podmínek:
  - minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES;
  - při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení;
  - nevkládat do skladebných částí ÚSES neprostupné bariéry, u záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území;
  - výše uvedené stavby lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, narušení kontinuity ÚSES, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.

## *3. Protierozní opatření*

Vzhledem ke složité konfiguraci a vysoké členitosti terénu je pro obec velmi důležitá protierozní ochrana půdy. Na území Počapel připadají v úvahu především technická opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrhuje územní plán doplnění krajinné zeleně podél polních cest, na mezích, ve strží ch, výsadbu zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů.

## *4. Ochrana před povodněmi*

Zastavěným územím Počapel protéká Mlýnský potok, který však dosud nemá stanoveno záplavové území. To naopak bylo vymezeno podél řeky Skalice, která však teče severovýchodním okrajem řešeného území, mimo zastavěné území obce. Záplavové území Skalice je zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura.

Územní plán v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje zpřesňuje vymezení územní rezervy pro vodní nádrž Myslín (R.W608) s cílem územně chránit lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod pro snížení nepříznivých účinků povodní a sucha.

Zastavěné území obce je navrhováno chránit před přívalovými srážkami:

- omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;
- zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;
- zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových dešťů.

Pro zlepšení vodohospodářských poměrů budou provedena další opatření pro revitalizaci vodních toků, zlepšení morfologického stavu vodotečí a celkové hydrologické situace v území.

### *5. Koncepce rekreace*

Na území obce se v současné době nenacházejí rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných v obou sídlech. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro turistiku navrhuje územní plán v lese na vrchu jižně od Počapel výstavbu rozhledny.

### *6. Dobývání nerostů*

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Počaply vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území.

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

### *1. Zastavěné území a zastavitelné plochy*

**PLOCHY BYDLENÍ**

- *BYDLENÍ VENKOVSKÉ - BV*

*Hlavní využití:*

- rodinné domy,
- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

*Přípustné využití:*

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- rodinná rekreace,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická vybavenost;

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- řadové domy;

*Podmíněně přípustné využití:*

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 9 m,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 45%,
- celková výměra pozemku pro rodinný dům s 1 bytem bude minimálně 800 $m^2$, pro rodinný dům se 2 byty bude minimálně 1000 $m^2$, pro rodinný dům se 3 byty bude minimálně 1200 $m^2$; ve stabilizovaných plochách lze připustit dělení stavebních pozemků s tolerancí 10%,
- hlavní stavby budou umístěné při veřejném prostranství (komunikaci)
- směrem do volné krajiny budou zahrady nebo sady se vzrostlou zelení s cílem zapojení sídla do krajiny a ochrany zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd,
- min. odstupy staveb: je-li mezi stavbami pro bydlení volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m; tato vzdálenost může být ve zvlášť stísněných územních podmínkách snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností,
- hlavní stavba bude mít obdélný půdorys, přípustné jsou i půdorysné tvary L, T nebo U,
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, případně polovalbová o sklonu min. 35°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí,
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;

*Podmínka pro plochu Z.16:*

- v navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající plochy VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- *OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ - OU*

*Hlavní využití:*

- maloobchod a stravování,
- ubytování (max. 50 lůžek),
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- kulturně společenská zařízení a stavby;

*Přípustné využití:*

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení a sociální služby,
- stavby pro církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy veřejné zeleně,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),

- nezbytná technická vybavenost;

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- ubytovny pro pracovníky;

*Podmíněně přípustné využití:*

- úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží,
- byty, pokud se bude jednat o bydlení správce zařízení, obslužného personálu nebo obecní byty, integrované do stavby občanského vybavení;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- výška objektů 12 m po hřeben střechy.

- *OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORTU - OS*

*Hlavní využití:*

- hřiště pro míčové hry,
- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

*Přípustné využití:*

- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- plochy pro chov a výcvik koní, jízdárny,
- nezbytná technická vybavenost;

*Nepřípustné využití:*

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

*Podmíněně přípustné využití:*

- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací o počtu max. 10 lůžek);

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

- *OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - OX*

*Hlavní využití:*

- rozhledna,

*Přípustné využití:*

- krajinná zeleň,

- komunikace,
- parkoviště,
- informační cedule,
- lavičky;

*Nepřípustné využití:*

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- *VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU*

*Hlavní využití:*

- veřejná prostranství, zejména návsi, ulice, chodníky a další prostory přístupné každému bez omezení,

*Přípustné využití:*

- místní a účelové komunikace,
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (opěrné zdi, náspy, zářezy, mosty, bezpečnostní zařízení, apod.),
- parkovací plochy, autobusové zastávky,
- mobiliář a drobná architektura doplňující funkci veřejného prostranství,
- dětská hřiště,
- parkově upravená i přírodní zeleň,
- malé vodní plochy a toky,
- nezbytná technická infrastruktura,

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- *DOPRAVA SILNIČNÍ - DS*

*Hlavní využití:*

- silnice I. a III. třídy, vybrané místní a účelové komunikace,

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, bezpečnostní zařízení, apod.),
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty,
- parkovací plochy, manipulační plochy s přístřešky či kontejnery, autobusové zastávky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- technická infrastruktura,
- mobiliář a drobná architektura slučitelné s hlavním a přípustným využitím (místa a přístřešky pro komunální odpad, odpočinková místa, informační tabule, apod.),
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, propustky, apod.),

- prvky ÚSES,

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- *TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ -TU*

*Hlavní využití:*

- vedení, stavby a zařízení technické infrastruktury (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, apod.),

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území,
- dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- malé vodní plochy a toky,

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- *VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY - VD*

*Hlavní využití:*

- drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby, skladování, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství;

*Přípustné využití:*

- objekty pro stravování,
- objekty pro administrativu související s hlavním využitím,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- doprovodná a izolační zeleň,
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím,
- nezbytná technická vybavenost;

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.),
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

*Podmíněně přípustné využití:*

- služební byty;
- zemědělská výroba za podmínky, že nebude snižovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80%, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška hal 10 m po římsu
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1000 $m^2$,
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek,
- směrem k okolním obytným plochám a směrem do volné krajiny bude ponechána či doplňována vzrostlá zeleň.

- *VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ*

*Hlavní využití:*

- zemědělské stavby,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství,

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu,
- stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb,
- stavby a zařízení pro skladování, související s hlavním a přípustným využitím,
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím,
- administrativa, správa a obslužné zázemí pro zaměstnance (hygienické zázemí, stravování, apod.),
- dopravní a technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.),
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

*Podmíněně přípustné využití:*

- služební byty;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 90%, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška hal 10 m po římsu,
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1500 $m^2$,
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek,
- směrem k okolním obytným plochám a směrem do volné krajiny bude ponechána či doplňována vzrostlá zeleň.

**PLOCHY ZELENĚ**

- *ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ - ZS*

*Přípustné využití:*

- plochy veřejné parkově upravené i přírodní zeleně, úpravy ploch s květinovou výzdobou a s lavičkami,
- altány a přístřešky proti dešti,
- místní a účelové komunikace s prioritou nemotorové dopravy,
- nezbytná technická infrastruktura;

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím;

*Podmíněně přípustné využití:*

- dětská hřiště;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

- *ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ - ZZ*

*Hlavní využití:*

- zahrady a sady,

*Přípustné využití:*

- drobné stavby a zařízení související s hlavním využitím, pěstitelskou a chovatelskou činností (přístřešky, altány, oplocení, skleníky, bazény, kůlny, apod.),
- malé vodní plochy a toky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

*Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 4 m,
- zastavěná plocha stavby bude maximálně 25 m2,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 20%,
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m.

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

Společným regulativem je i ochrana obytných objektů před hlukem a výstavba obytných objektů mimo ochranné pásmo silnic.

## *2. Nezastavitelné plochy*

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- *ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ - AU*

*Hlavní využití:*

- zemědělský půdní fond

*Přípustné využití:*

- činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou,
- činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území);
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- doprovodná a rozptýlená zeleň,
- malé vodní plochy a toky;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

*Podmíněně přípustné využití:*

- nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura,
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.),
- informační tabule a turistické značky, za podmínky, že jejich výstavby nenaruší panorama okolní krajiny,
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky,
- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.),
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

- *TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - AL*

*Hlavní využití:*

- trvalé travní porosty;

*Přípustné využití:*

- činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou,
- činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území);
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- doprovodná a rozptýlená zeleň, ovocné sady,
- malé vodní plochy a toky;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

*Podmíněně přípustné využití:*

- nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura,
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.),
- informační tabule a turistické značky, za podmínky, že jejich výstavby nenaruší panorama okolní krajiny,
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky,
- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.),
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

## PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

- *SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ - MU*

*Hlavní využití:*

- doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, trvalé travní porosty;

*Přípustné využití:*

- stromová a keřová společenstva,
- polní cesty;
- prvky ÚSES,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.),
- malé vodní plochy a toky, mokřady,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršili odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížili ekologickou stabilitu v území, zvýšili erozní ohroženost půdy,
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

*Podmíněně přípustné využití:*

- výsadba stromů a keřů na protihlukových valech, za podmínky, že tyto valy budou chráněny proti erozi,
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování Agentury ochrany přírody a krajiny ČR,
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- *VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ - WT*

*Hlavní využití:*

- vodní plochy a vodní toky;

*Přípustné využití:*

- zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,
- doprovodná a protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám,
- prvky ÚSES;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- pěší a cyklistické trasy a stezky, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.);

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy;
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

*Podmíněně přípustné využití:*

- omezené rekreační využívání.

## PLOCHY LESNÍ

- *LESNÍ VŠEOBECNÉ - LU*

*Hlavní využití:*

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;

*Přípustné využití:*

- místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,
- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklotrasy,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- malé vodní plochy a toky,
- prvky ÚSES;

*Nepřípustné využití:*

- veškerá zařízení, která nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství,

- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

## *3. Všeobecné podmínky*

U nových staveb na místě odstraněných staveb nebo u změn dokončených staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, je možné připustit takové řešení, které nezhorší dosavadní podmínky, tj. nezvýší výšku stavby, nezvýší podíl zastavěných a zpevněných ploch, nezvýší zastavěnou plochu stavby apod. Rozměrové překročení uvedených regulativů lze připustit jen v případě nezbytných stavebně technických řešení a to pouze v toleranci + 20 cm.

Plochy do vzdálenosti 30 m od hranice plochy lesa nelze využít pro umístění nových staveb pro pobyt osob (např. rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, apod.), nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.

Území 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od břehové hrany Skalice bude nezastavěno a ponecháno volné pro údržbu toků a prostupnost území.

Při umisťování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

Podmínky pro umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických elektráren (dále jen FVE) v nezastavěném území:

- FVE umisťovat vždy s ohledem na charakter území
- při umisťování FVE o výměře větší než 0,5 ha vždy vyhodnocovat a doložit posouzení vlivu záměru na krajinný ráz
- z hlediska dálkových pohledů, zapojení FVE do krajiny a kompenzaci vzniku tepelného ostrova spojeného s vysušováním krajiny vysazovat vzrostlou izolační a krajinotvornou zeleň doplněnou opatřeními pro zadržování vody a to po obvodu FVE o výměře min 8% oplocené plochy FVE a šířce vegetačního pásu min 4 m (do plochy vzrostlé zeleně nelze započítat travní porosty ani travní porosty mezi panely); vzrostlá zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení FVE do provozu
- zajistit migrační prostupnost území pro člověka a volně žijící živočichy
- minimalizovat zpevněné plochy
- plochy, kde nelze umisťovat FVE:
  - nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF
  - záplavové území Q100
  - významné krajinné prvky
  - prvky ÚSES
  - pohledově exponované plochy – krajinné dominanty, krajinné horizonty nebo plochy významné z hlediska památkové péče
  - ochranné pásmo přírodní památky
  - přírodní biotopy dle mapování Agentury ochrany přírody a krajiny ČR
  - území s archeologickými nálezy kategorie I
  - plochy ve vzdálenosti menší než 250 m od ploch bydlení venkovského BV
- celková maximální výměra FVE pro celé správní území obce Počaply (počítáno v nezastavěném území) bude max. 3 ha.

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

## *1. Veřejně prospěšné stavby*

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- místní komunikace: VD.01
- účelová komunikace: VD.02
- účelová komunikace: VD.03
- účelová komunikace: VD.04
- účelová komunikace: VD.05
- účelová komunikace: VD.06
- účelová komunikace: VD.07
- účelová komunikace: VD.08
- trafostanice: VT.01
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: VT.01
- přívodní vodovodní řad z Březnice: VT.03
- kanalizační stoka do ČOV Březnice: VT.03
- venkovní vedení elektrické energie 400 kV: VT.04
- rozhledna: VO.01

## *2. Veřejně prospěšná opatření*

- opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území – mokřad: VN.01
- opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability:
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.01: VU.01
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.01: VU.02
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.02: VU.03
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.02: VU.04
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.04: VU.05
  - ⇒ lokální biocentrum LBC.04 a část lokálního biokoridoru LBK.04: VU.06
  - ⇒ lokální biokoridor LBK.05: VU.07

## *3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu*

*Protipožární ochrana obyvatelstva*

Z hlediska požární ochrany bude nezbytné zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů. Objekty budou vzdáleny na stavební čáře max. 6 m od komunikací, přičemž všechny tyto komunikace musejí být průjezdné, bez slepých ulic. Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit Mlýnský potok, popř. řeka Skalice.

*Obecná ochrana obyvatelstva*

V rámci územního plánu je podle vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 20 navržen pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst. c) § 20) objekt obecního úřadu. Stejný objekt by mohl být využit i pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst. e). Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva (odst. d) je určen prostor před obecním úřadem.

Podle požadavků vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 20, odst. a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V Počaplech se však v záplavovém území žádné stavy nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst. g) navrhuje územní plán využití bývalého zemědělského areálu na severním okraji Počapel, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek by měla sloužit jedna místnost v tomto areálu. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce (odst. f) bude využit prostor severozápadně od obce za hranicí katastrálního území při silnici I/19. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst. i) by mělo být zabezpečeno z Březnice. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb jsou navrženy plochy na hřbitově ve Březnici.

### *4. Plochy pro asanaci*

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

## h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv:

| OZNAČENÍ ÚZEMNÍ REZERVY | VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| R.W608 | Vodní a vodních toků: vodní nádrž Myslín |

## j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

- **drobná a řemeslná výroba** - malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku a s malými nároky na dopravní obslužnost.
- **maloobchod** - způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží přímo konečnému uživateli, s menšími prostorovými a plošnými nároky a s menšími nároky na dopravní obslužnost.

- **nadzemní podlaží** - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.
- **podíl zastavěných a zpevněných ploch (v %)** - poměr zastavěné plochy pozemku a zpevněných ploch na pozemku k výměře tohoto pozemku.
- **podkroví** - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,2 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce.
- **řadový dům –** tři a více rodinných domů, kdy se každé dva postupně vzájemně dotýkají částí plochy jedné nosné obvodové stěny na společné hranici, každý z nich má samostatný stavební pozemek
- **služby** – činnosti určené k zajištění denních individuálních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), půjčovny, apod.
- **ubytovna pro pracovníky** – pro účely tohoto územního plánu taková stavba pro poskytování ubytování, kde se zpravidla ubytovávají zaměstnanci či sezónní pracovníci, většinou bez rodin; okolí takové stavby se vyznačuje zvýšeným hlukem, negativními sociálními jevy a zhoršenou bezpečností, zejména v nočních hodinách.
- **úroveň původního terénu** – určují hodnoty zanesené v digitálním modelu reliéfu ČR 5. generace, dostupného od ČÚZK (mapování mezi lety 2009 – 2013).
- **výška stavby** - je stanovená jako maximální v počtu nadzemních podlaží, resp. výšky v metrech od nejnižší úrovně původního terénu; v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné zvýšit limit o 1,5 m.