

Ú Z E M N Í P L Á N R A Č Í N  
Ú P L N É Z N Ě N Í P O V Y D Á N Í Z M Ě N Y Č . 2

A1

T e x t o v á č á s t

Z Á Z N A M O Ú Č I N O S T I :

Pořizovatel: Městský úřad Žďár nad Sázavou; odbor rozvoje a územního plánování	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. Darina Faronová Funkce: referentka ÚP Podpis:	
Správní orgán, který vydal Změnu č. 2 Územního plánu Račín: Zastupitelstvo obce Račín	
Pořadové číslo poslední změny: <b>2</b>	
Datum nabytí účinnosti Změny č. 2:	

## O B S A H :

<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>5</b>
2.1. Koncepce rozvoje řešeného území .....	5
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
2.2.1. Civilizační hodnoty území .....	5
2.2.2. Přírodní hodnoty území .....	5
2.2.3. Životní prostředí a zdravé životní podmínky .....	6
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní charakteristika urbanistické koncepce .....	6
3.1.1. Urbanistická koncepce stávajících ploch .....	6
3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory .....	7
3.1.3. Zásady rozvoje území obce .....	7
3.1.4. Systém sídelní zeleně .....	7
3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území .....	8
3.2.1. Plochy přestavby: .....	8
3.2.2. Zastavitelné plochy .....	9
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>10</b>
4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury .....	10
4.1.1. Dopravní infrastruktura .....	10
4.1.2. Technická infrastruktura .....	10
4.1.3. Občanské vybavení .....	11
4.1.4. Veřejná prostranství .....	11
4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury .....	11
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny .....</b>	<b>12</b>
5.1. Základní charakteristika koncepce uspořádání krajiny .....	12
5.1.1. Koncepce uspořádání a obnovy krajiny, krajinný ráz .....	12
5.1.2. Územní systém ekologické stability .....	12
5.1.3. Prostupnost krajiny .....	13
5.1.4. Protierozní opatření .....	13
5.1.5. Ochrana před povodněmi .....	13
5.1.6. Rekreační využití krajiny .....	13
5.1.7. Dobývání nerostů .....	13
5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny .....	13
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>14</b>
6.1. Plochy bydlení .....	14
6.1.1. Bydlení - v rodinných domech (BI) .....	14
6.2. Plochy rekreace .....	14
6.2.1. Rekreace - stavby pro hromadnou rekreaci (RH) .....	14
6.2.2. Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI) .....	15
6.3. Plochy občanského vybavení .....	16
6.3.1. Občanské vybavení - veřejné (OV) .....	16
6.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) .....	16
6.4. Plochy veřejných prostranství .....	17
6.4.1. Veřejná prostranství (RV) .....	17
6.5. Plochy smíšené obytné .....	17
6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) .....	17
6.6. Plochy dopravní infrastruktury .....	18
6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS) .....	18
6.7. Plochy technické infrastruktury .....	18
6.7.1. Technická infrastruktura (TI) .....	18

6.8. Plochy výroby a skladování.....	19
6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)	19
6.8.2. Výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba (VZ)	19
6.9. Plochy systému sídelní zeleně .....	20
6.9.1. Zeleň - ochranná a izolační (ZO)	20
6.9.2. Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)	20
6.10. Plochy vodní a vodohospodářské .....	20
6.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské(W)	20
6.11. Plochy zemědělské.....	21
6.11.1. Plochy krajinné zemědělské (KZ)	21
6.12. Plochy lesní.....	21
6.12.1. Plochy krajinné lesní - lesy hospodářské (KL)	21
6.13. Plochy smíšené nezastavěného území.....	22
6.13.1. Plochy krajinné - krajinná zeleň (KK)	22
6.14. Plochy přírodní .....	22
6.14.1. Plochy přírodní – luční (PU)	22
6.14.2. Plochy přírodní – lesní (PL)	23
6.14.3. Plochy přírodní – vodní (PW)	23
6.14.4. Plochy přírodní – smíšené (PS)	24
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>25</b>
7.1. Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES .....	25
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření .....</b>	<b>25</b>
<b>10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....</b>	<b>25</b>
10.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	25
10.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv .....	25
10.2.1. Hlavní způsob využití .....	25
10.2.2. Nepřípustný způsob využití .....	25
<b>11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Stanovení etapizace změn v území .....</b>	<b>26</b>
12.1. Etapizace obecná.....	26
12.2. Etapizace specifická.....	26
<b>13. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....</b>	<b>26</b>

## P O U Ž I T É Z K R A T K Y :

---

ČOV	čistírna odpadních vod
CHKO	chráněná krajinná oblast
LC	lokální biocentrum
LK	lokální koridor
NK	nadregionální biokoridor
RC	regionální biocentrum
RK	regionální biokoridor
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření

---

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno k 31.12.2021. Zastavěné území se skládá z devíti samostatných částí, jejichž celková plocha je 14,43 ha. Hranice zastavěného území jsou vyznačeny v grafické části ÚP Račín, ve výkrese A2 – výkres základního členění území a ve výkrese A3 – hlavní výkres.

---

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### 2.1. Koncepce rozvoje řešeného území

Vytvářet podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj jednotlivých funkčních složek řešeného území tak, aby byl zabezpečen soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Vytvářet podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, která zvyšují ekologickou stabilitu území, která umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují sepětí obytných částí obce s okolní krajinou.

Novou zástavbu rozvíjet v přiměřeném rozsahu a rozvolněně po obvodu zastavěného území tak, aby nehrozilo riziko narušení identity obce budoucí soustředěnou výstavbou na jednom místě.

Posilovat rezidenční charakter obce a vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku.

Preferovat přestavbu a změnu způsobu využití stávajících hospodářských stavení a zemědělských objektů, aby byla zajištěna nezbytná péče a údržba.

Preferovat integraci nerušivých ekonomických aktivit uvnitř zastavěného území. Redukovat a funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch a veřejných prostranství a jiných chráněných venkovních prostorů.

Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné technické infrastruktury i uvnitř zastavitelných ploch.

### 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

#### 2.2.1. Civilizační hodnoty území

##### 2.2.1.1. Archeologické hodnoty území

Při případném archeologickém nálezů v řešeném území se musí postupovat v souladu s příslušným zákonem o památkové péči.

##### 2.2.1.2. Urbanistické a architektonické hodnoty území

Ochrana urbanistických hodnot, které se nachází zejména v jádru obce, je zajištěna podmínkami pro využití ploch, podmínkami pro umístění staveb a podmínkami prostorového uspořádání zástavby, které jsou uvedeny v kapitole 6.

Při rozhodování o využití území zohlednit existenci drobných architektonicky či kulturně hodnotných objektů. Jedná se zejména kříž u rybníka Jordán a památník Partyzánské brigády Mistra Jana Husa.

#### 2.2.2. Přírodní hodnoty území

##### 2.2.2.1. Chráněná území a chráněné přírodní prvky

Ochrana a rozvoj hodnot nejvíce chráněných částí území (I.a II.zóna CHKO, přírodní památka Mlýnský potok a Uhlířky, přírodní památka Peperek), lokalit s výskytem chráněných druhů organismů a některých území s obecnou ochranou přírody (např.plochy lesů, vodní toky, nivy, plochy mokřadů a rybníků) je zajištěna jejich zapojením do přírodních ploch územního systému ekologické stability se specifickými podmínkami využití, které zajišťují jejich ochranu (viz.kapitola 6).

#### 2.2.2.2. Krajinný ráz - zásady ochrany krajinného rázu

Dodržovat podmínky plošného a prostorového uspořádání pro zástavbu na vnějších okrajích zastavěného území, které zajišťují snižování negativních vlivů sídla na krajinu (viz.kapitola 6).

Respektovat charakter přírodních horizontů sídla. Neodstraňovat zeleň na pohledově exponovaných horizontech, aniž by došlo k její obnově.

Chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně. Nerozšiřovat plochy orné půdy.

#### 2.2.2.3. Krajinný ráz - zásady rozvoje hodnot krajinného rázu

Posilovat polyfunkční využití krajiny.

Rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu.

Provádět zalesnění v k tomuto účelu vhodných lokalitách.

Realizovat ÚSES včetně interakčních prvků.

Vytvářet podmínky pro návrat původních biotopů.

Zvyšovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině. Realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků (zejména ve formě zatravněných svodných průlehů).

Členit rozsáhlé zemědělské plochy liniovou zelení podél zemědělských účelových komunikací. (liniová zeleň bude plnit funkci interakčních prvků a zvyšovat prostorovou diverzifikaci).

Doplnit břehové porosty a obnovit zaniklé vodní plochy, případně budovat nové.

### 2.2.3. Životní prostředí a zdravé životní podmínky

#### 2.2.3.1. Ochrana proti hluku

Pro nově navrhovanou zástavbu jsou v kapitole 6 stanoveny podmínky využití, zajišťující nenarušení okolního životního prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.).

#### 2.2.3.2. Ochrana podzemních a povrchových vod

ÚP Račín vytváří podmínky pro výstavbu centralizovaného systému likvidace splaškových vod v obci Račín.

Při veškerých novostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů musí být separovány dešťové a splaškové vody. Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním. Dokud nebude pro posuzovanou oblast vybudován centralizovaný systém likvidace splaškových vod, musí být splaškové vody likvidovány individuálním způsobem, který bude v souladu s platnou legislativou. Po vybudování centralizovaného systému likvidace splaškových vod musí být tímto systémem likvidovány splaškové vody ze všech objektů, pro něž bude napojení na centralizovaný systém likvidace splaškových vod úměrně nákladné.

V místní části Samotín budou i nadále likvidovány splaškové vody individuálním způsobem, který bude v souladu s platnou legislativou.

---

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

---

### 3.1. Základní charakteristika urbanistické koncepce

#### 3.1.1. Urbanistická koncepce stávajících ploch

Urbanistická koncepce ÚP Račín vychází z přírodních podmínek, zejména z morfologie terénu, a ze stávající urbanistické struktury.

Prioritou urbanistické koncepce je ochrana původního rázu a posilování identity obce.

Stávající veřejná prostranství podél místní komunikace Velká Losenice – Račín – Radostín zůstávají i nadále jádrem sídla. Je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot uvedených veřejných prostranství a posilování jejich funkce jako kulturně společenského centra obce.

Je preferováno bydlení v sídle s výrazně nižším zastoupení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Prioritou je integrace nerušivých podnikatelských aktivit do stávajících smíšených obytných ploch venkovského charakteru.

### 3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory

Račín je rozvíjen jako kompaktní sídlo.

Preferována je přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách před zástavbou zasahující do volné krajiny.

Zastavitelné plochy v obci Račín jsou rozvíjeny rozvolněným způsobem v přirozených směrech po obvodu stávající zástavby tak, aby nemohlo dojít k narušení stávající urbanistické struktury či přesunu těžiště obce. Prioritou je zachování identity obce, vymezené zastavitelné plochy nejsou nadměrně rozsáhlé vůči stávající velikosti zastavěného území.

### 3.1.3. Zásady rozvoje území obce

Zásady rozvoje území obce vychází z principů udržitelného rozvoje, vytváří územně technické podmínky pro zachování a kultivaci prostorových kvalit obce a krajiny.

Při realizaci navrhované zástavby je nutné v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla. Rozvojové plochy budou přispívat k vytváření nové a soudobé identity prostoru při respektování prostorových vazeb s původní zástavbou.

Neumožňovat výstavbu takových staveb, které by mohly narušovat panorama obce či jiným nežádoucím způsobem zasahovat do stávající urbanistické struktury a členění prostorů.

V návaznosti na plochy veřejných prostranství nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily urbanistické či architektonické hodnoty v území.

Není dovoleno umisťovat stavby, s výjimkou dopravní a technické infrastruktury, ve volné krajině či izolovaně uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na plochu veřejně přístupných komunikací, ze kterých je zajištěn přímý přístup na pozemek.

Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 1200 m<sup>2</sup>.

Zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce.

### 3.1.4. Systém sídelní zeleně

#### 3.1.4.1. Zeleň veřejná

Sídelní zeleň je především součástí veřejných prostranství a dopravních v centru obce. Podmínky využití těchto ploch (viz.kapitola 6) zajišťují ochranu sídelní zeleně před zastavěním či jinými nežádoucími zásahy.

Všechny prvky sídelní zeleně je nutno zachovávat, případně provádět jejich obnovu. Sídelní zeleň může být obměňována výhradně postupným výběrovým způsobem a přiměřeně doplňována s cílem dosažení různé věkové a druhové skladby dřevin.

Při provádění úprav veřejných prostranství a dopravních ploch uvnitř zastavěného území je žádoucí zvyšování podílu stromové zeleně, zejména ve volných prostorech. Preferovány jsou původní druhy dřevin.

Pro výsadbu sídelní zeleně ochranné a izolační mezi zemědělským areálem a navrženými sportovními plochami je vymezena samostatná plocha K1.

#### 3.1.4.2. Zeleň vyhrazená

Zeleň vyhrazená je součástí ploch neveřejného charakteru (např. zeleň na zahradách). V případě, že je zastavěná část stavebního pozemku orientována do volné krajiny, musí být přechod zástavby do krajiny řešen výsadbou ochranné zeleně.

### 3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území

#### 3.2.1. Plochy přestavby:

Tabulka vymezených ploch přestavby:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
P1	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	-	0,29
P2	VZ	výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba musí být řešena tak, aby navazující chráněné venkovní prostory ani chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hladinami hluku.</li> <li>• Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 30 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	0,55
součet:				0,84

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístování staveb jsou uvedeny v kap.6.

### 3.2.2. Zastavitelné plochy

Tabulka vymezených zastavitelných ploch:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
Z2	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	-	0,07
Z3	DS	dopravní infrastruktura - silniční	-	0,09
Z4a	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	-	0,61
Z5	RV	veřejná prostranství	-	0,29
Z7	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,23
Z8	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,43
Z10	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,23
Z11	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,11
Z12	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,25
Z13	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	-	0,76
Z14	VZ	výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba musí být řešena tak, aby navazující chráněné venkovní prostory ani chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasazeny nadlimitními hladinami hluku.</li> <li>• Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 30 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	0,20
Z15	ZS	zeleň - soukromá a vyhrazená	-	1,11
Z17	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	-	0,30
součet:				4,68

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístování staveb jsou uvedeny v kap.6.

---

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

### 4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury

#### 4.1.1. Dopravní infrastruktura

##### 4.1.1.1. Železniční doprava

Plochy železniční dopravní sítě nezasahují do řešeného území ani není navržena jejich výstavba v budoucnosti.

##### 4.1.1.2. Silnice I.-III.třídy

Silnice II/350 je územně stabilizovaná a případné úpravy v budoucnosti budou probíhat pouze v rámci stávající trasy. Mimo zastavěné území je silnice zařazena do kategorie - S7,5 / 60.

##### 4.1.1.3. Místní a účelové komunikace

Výstavba místních komunikací je navržena na zastavitelné ploše Z3. Místní komunikace mohou dále vznikat jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Místní komunikace budou navrženy ve funkční skupině C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo jako zklidněné komunikace – obytné ulice ve funkční třídě D1.

Výstavba místních a účelových komunikací za účelem zvyšování prostupnosti krajiny není navržena.

##### 4.1.1.4. Dopravně zklidněné plochy a parkování

Povinnost zajištění potřebného množství parkovacích míst na pozemcích investora vyplývá z podmínek pro využití území, které jsou uvedeny v kapitole 6. (Např. v obytné zástavbě je počítáno s jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a jedním krátkodobým parkováním na stavebním pozemku.)

##### 4.1.1.5. Pěší doprava

V řešeném území nejsou navrženy samostatně vymezené chodníky, ale mohou být zřizovány jako součást dopravních ploch pozemních komunikací.

##### 4.1.1.6. Cyklistická doprava

Pro tento druh dopravy nejsou navrženy samostatně vymezené komunikace.

##### 4.1.1.7. Hromadná doprava

ÚP Račín nenavrhuje žádné změny v poloze zastávky hromadné dopravy ani v řešení přilehlých dopravních ploch.

#### 4.1.2. Technická infrastruktura

##### 4.1.2.1. Vodovod

Stávající koncepce zásobování vodou zůstává v obci Račín beze změny.

Každá novostavba v obci Račín, sloužící k trvalému bydlení, musí být napojena na místní vodovod.

##### 4.1.2.2. Kanalizace

Stávající koncepce likvidace odpadních vod zůstává v obci Račín beze změny.

Při veškerých novostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů musí být separovány dešťové a splaškové vody. Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním. Dokud nebude pro obec Račín vybudován centralizovaný systém likvidace splaškových vod, musí být splaškové vody likvidovány individuálním způsobem, který bude v souladu s platnou legislativou. Po vybudování centralizovaného systému likvidace splaškových vod musí být tímto způsobem likvidovány

splaškové vody ze všech objektů, pro něž bude napojení na centralizovaný systém likvidace splaškových vod úměrně nákladné.

#### 4.1.2.3. Plynovod

Vzhledem k vysokým investičním nákladům a relativně malému plynofikovanému území není plynofikace obce v ÚP Račín navržena.

#### 4.1.2.4. Rozvody elektřiny

Stávající koncepce zásobování elektrickou energií zůstává v řešeném území beze změny.

#### 4.1.2.5. Odpadové hospodářství

Stávající systém nakládání s odpady zůstává v řešeném území beze změny.

### 4.1.3. Občanské vybavení

#### 4.1.3.1. Občanské vybavení veřejné

Stávající stavby a zařízení veřejného občanského vybavení jsou územně i funkčně stabilizované, ÚP Račín nenavrhuje v této oblasti žádné změny.

#### 4.1.3.2. Občanské vybavení komerční

Stávající stavby a zařízení komerčního občanského vybavení jsou územně i funkčně stabilizované, ÚP Račín nevymezuje samostatné rozvojové plochy pro občanské vybavení komerční. Plošně nenáročné komerční občanské vybavení je možno i nadále integrovat v rámci smíšených obytných ploch venkovského charakteru.

#### 4.1.3.3. Občanské vybavení – stavby pro tělovýchovu a sport

Je navržena zastavitelná plocha Z4a, pod bývalým zemědělským areálem, která umožňuje výstavbu fotbalového hřiště, univerzálního hřiště pro míčové hry a doprovodných objektů menšího rozsahu.

#### 4.1.3.4. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu

Dimenze rozvodných řadů vodovodní sítě v obci Račín umožňují využití vodovodní sítě k protipožárním účelům. Na nově zřizovaných vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty.

Rybník Jordán bude i nadále udržován jako požární nádrž.

V ostatních oblastech ochrany obyvatelstva ani obrany státu nenavrhuje ÚP Račín žádné stavby či opatření.

### 4.1.4. Veřejná prostranství

Pro rozvoj veřejných prostranství je nově navržena plocha Z5 v návaznosti na sportovní plochy, která je určena k výstavbě parkoviště s obratištěm a k umístění drobného mobiliáře, který s provozem sousedních sportovních ploch souvisí (např. lavičky, průlezky, dětské hřiště, pískoviště apod.).

## 4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury

Tabulka navržených ploch a koridorů veřejné infrastruktury:

druh infrastruktury	popis	plošné upřesnění
občanské vybavení	zastavitelná plocha Z2 a Z4a - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,66 ha
veřejná prostranství	zastavitelná plocha Z5 - veřejná prostranství	0,29 ha
dopravní infrastruktura	zastavitelná plocha Z3 - místní komunikace	0,09 ha

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole 6.

---

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

---

### 5.1. Základní charakteristika koncepce uspořádání krajiny

#### 5.1.1. Koncepce uspořádání a obnovy krajiny, krajinný ráz

Koncepce řešení krajiny se odráží v jejím členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území či zastavitelné plochy (viz.kapitola 6).

Důraz je kladen na zachování a rozvoj přírodně hodnotných prvků krajiny (např. přírodní památky, I. a II.zóna CHKO a prvky systému ekologické stability krajiny). Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy přírodní se specifickými podmínkami využití, které zajišťují jejich ochranu.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v takových lokalitách, kde lze vyloučit výrazný dopad budoucí zástavby na krajinný ráz.

Zásady ochrany a rozvoje hodnot krajinného rázu jsou uvedeny v bodech 2.2.2.2. a 2.2.2.3.

#### 5.1.2. Územní systém ekologické stability

##### 5.1.2.1. Struktura ÚSES v řešeném území

Páteří ÚSES v řešeném území je Koridor NK 125, který prochází jižní částí řešeného území. Jeho součástí je i RC 1565 Peperek, které je vymezeno na většině plochy jižního výběžku KÚ Račín (oblast mezi vrcholy Světka a Peperek).

Lokální ÚSES je tvořen biocentry LC U Spálené, LC U Losenické cesty, LC Uhlířky, LC u Bečkova pole a LC Pod Světkou. Tato biocentra jsou lokálními biokoridory vzájemně propojeny mezi sebou a současně napojeny na výše uvedenou nadregionální strukturu ÚSES.

Upřesnění druhové skladby společenstev ÚSES bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

##### 5.1.2.2. Interakční prvky

Interakční prvky jsou v ÚP Račín navrženy tak, aby vhodným způsobem, především v návaznosti na síť cest, členily rozsáhlé celky orné půdy a zvyšovaly estetické hodnoty krajiny. Stávající interakční prvky v podobě stromořadí je nutno postupně revitalizovat a různou věkovou a druhovou skladbou zvyšovat jejich odolnost a ekologické působení. Navržené liniové interakční prvky realizovat formou výsadby stromořadí z původních druhů dřevin. Minimální šířka liniových interakčních prvků je 3 m.

Upřesnění druhové skladby interakčních prvků bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

##### 5.1.2.3. Zásady využití ploch ÚSES – lesní společenstva

V zájmu zvyšování ekologické stability krajiny je třeba i v lesích hospodařit podle lesního hospodářského plánu. Vlastník lesa je povinen obnovovat lesní porosty stanovištně vhodnými dřevinami a vychovávat je včas a soustavně tak, aby se zlepšoval jejich stav, zvyšovala se jejich odolnost a zlepšovalo se plnění funkce lesa. Ve vhodných podmínkách je žádoucí využívat přirozené obnovy. Přirozené obnovy nelze použít v porostech geneticky nevhodných. Vlastník lesa je povinen zvyšovat odolnost lesa a jeho stabilitu, zejména vhodnou druhovou skladbou dřevin a jejich rozmístěním v porostu, výchovou v mladých porostech, zakládáním zpevňovacích pásů na okraji i uvnitř lesních porostů, používáním vhodných způsobů a postupů obnovy a řazením sečí. V praxi to znamená nevysazovat smrkové a borové monokultury, ale podporovat změnu druhové skladby ve prospěch listnatých stromů jako zpevňující i meliorační dřeviny. Zavádět jemnější způsoby hospodaření, přecházet z holosečného způsobu hospodaření na maloplošný, podrostní a výběrový.

Na všech přírodních plochách lesních (PL) je třeba hospodaření přizpůsobit požadavku ÚSES. V lesním hospodářském plánu budou tyto porosty označeny a při prováděcím projektu přesně

vymezeny v terénu. Na těchto plochách usilovat především o uchování a perspektivní obnovu přírodě blízkých listnatých smíšených porostů, rozvíjení vertikálního členění lesa, redukování velikosti pasek a předržování věku u kvalitních listnatých stromů. Je také nutné likvidovat nemocné stromy tj. stromy poškozené kůrovcem, či imisemi. Dále je nutná postupná redukce introdukovaných dřevin.

#### 5.1.2.4. Zásady využití ploch ÚSES – luční společenstva

Louky je třeba udržovat, vyloučit hnojení a pravidelně kosit. Kosení je třeba provádět diferencovaně. Pcháčové louky dvakrát ročně, drobné ostřice kosit minimálně, bezkolencové kosit jednou za dva roky. U části plochy pak odložit kosení až po odkvětu trav.

#### 5.1.2.5. Zásady využití ploch ÚSES – mokřadní a vodní společenstva

V blízkosti vodotečí je snahou zachovat, podpořit a obnovit břehové porosty olše, jasanu a keřového patra. U stojatých vod, rybníků a nádrží je vhodné trvalé zachování litorálního mělkého pásma s bažinnými porosty. Také je důležité zajištění dostatečného přítoku vody uspokojivé kvality a vytváření podmínek pro hnízdění vodního ptactva (např. zajištění stabilní hladiny v době hnízdění). Hráže rybníků osázet vhodnými dřevinami, nejlépe dubem a klenem s podrostem keřů a s příměsí olše a jasanu.

#### 5.1.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území dostatečná, není navrženo rozšiřování sítě cest. Stávající síť zemědělských účelových komunikací je stabilizována navrženými liniiovými interakčními prvky podél některých z nich.

#### 5.1.4. Protierozní opatření

Účinky větrné eroze rozsáhlých nečleněných zemědělských ploch budou snižovány jejich rozčleněním pomocí interakčních prvků v podobě linií dřevin, které budou mimo jiné plnit i funkci větrolamů.

#### 5.1.5. Ochrana před povodněmi

Pro umožnění provádění úprav vodních toků je stanoven ve vzdálenosti menší než 6 m od jejich břehu zákaz výstavby jakýchkoliv objektů (včetně objektů dočasných).

#### 5.1.6. Rekreační využití krajiny

ÚP Račín nevymezuje smíšené krajinné plochy s rekreačním či sportovním využitím ani nezasahuje do sítě značených turistických a cyklistických tras.

#### 5.1.7. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

### 5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny

Tabulka ploch, kde je navržena změna uspořádání krajiny:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
K1	ZO	zeleň - ochranná a izolační	-	0,37
součet:				0,37

Podmínky pro využití výše uvedených krajinných ploch a jsou uvedeny v kapitole 6.

---

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

---

### 6.1. Plochy bydlení

#### 6.1.1. Bydlení - v rodinných domech (BI)

##### 6.1.1.1. Hlavní způsob využití

Trvalé individuální bydlení v rodinných domech; zahrady; zeleň.

##### 6.1.1.2. Přípustný způsob využití

Občanské vybavení, nerušící výroba a výrobní služby, pokud jsou tyto funkce integrovány do stavby rodinného domu; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); drobné stavby; veřejná prostranství a sportovní zařízení lokálního významu; malé vodní plochy a bazény.

##### 6.1.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

##### 6.1.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Nadzemní stavby s vnitřními prostorami umožňující pobyt osob nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.

Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 1200 m<sup>2</sup>.

Součet velikostí všech zastavěných ploch, zpevněných ploch a jinak stavebně upravených ploch na stavebním pozemku nesmí být vyšší než 40% z jeho celkové výměry.

Není dovoleno umístovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro jednu bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

##### 6.1.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí jedno nadzemní podlaží plus podkroví.

### 6.2. Plochy rekreace

#### 6.2.1. Rekreace - stavby pro hromadnou rekreaci (RH)

##### 6.2.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby ubytovacích zařízení; veřejná prostranství; zeleň.

##### 6.2.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží; občanské vybavení lokálního významu, pokud je tato funkce integrována do staveb pro hromadnou rekreaci; veřejná tábořiště; malé vodní plochy a bazény.

#### 6.2.1.3. Nepřípustný způsob využití

Rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

#### 6.2.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

#### 6.2.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

### 6.2.2. Rekreační stavby - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)

#### 6.2.2.1. Hlavní způsob využití

Přestavby a opravy stávajících rekreačních objektů; zahrady; zeleň.

#### 6.2.2.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží; veřejná prostranství; malé vodní plochy a bazény; přístřešky (např. na dřevo, na nářadí, na vozidlo apod.).

#### 6.2.2.3. Nepřípustný způsob využití

Novostavby, přístavby a nástavby rekreačních objektů; rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

#### 6.2.2.4. Podmínky pro umístování staveb

Součet velikostí všech zastavěných ploch, zpevněných ploch a jinak stavebně upravených ploch na stavebním pozemku nesmí být vyšší než 20% z jeho celkové výměry.

#### 6.2.2.5. Podmínky prostorového uspořádání

Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí jedno nadzemní podlaží plus podkroví.

### **6.3. Plochy občanského vybavení**

#### **6.3.1. Občanské vybavení - veřejné (OV)**

##### **6.3.1.1. Hlavní způsob využití**

Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení kromě staveb či zařízení tělovýchovných, sportovních a hřbitovů, které mohou být označeny jako veřejně prospěšné stavby (veřejné občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, církevních aktivit, kulturně společenského vyžití, požární ochrany a ochrany obyvatelstva); veřejná prostranství; zeleň.

##### **6.3.1.2. Přípustný způsob využití**

Bydlení a komerční občanské vybavení, pokud jsou tyto funkce integrovány do staveb veřejného občanského vybavení; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží.

##### **6.3.1.3. Nepřípustný způsob využití**

Rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

##### **6.3.1.4. Podmínky pro umístování staveb**

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

##### **6.3.1.5. Podmínky prostorového uspořádání**

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí tři nadzemní podlaží plus podkroví.

#### **6.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

##### **6.3.2.1. Hlavní způsob využití**

Stavby, zařízení a plochy pro organizovaný či rekreační sport (např. hřiště, koupaliště, kluziště, sportovní haly, tělocvičny apod.); veřejná prostranství; zeleň.

##### **6.3.2.2. Přípustný způsob využití**

Sociální a hygienické zázemí pro sportovní plochy; občanské vybavení, pokud jsou tyto funkce integrovány do staveb tělovýchovných či sportovních; související stavby a zařízení, včetně dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou garáží.

##### **6.3.2.3. Nepřípustný způsob využití**

Stavby pro bydlení; garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

##### **6.3.2.4. Podmínky pro umístování staveb**

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací.

#### 6.3.2.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

### **6.4. Plochy veřejných prostranství**

#### 6.4.1. Veřejná prostranství (RV)

##### 6.4.1.1. Hlavní způsob využití

Veřejně přístupné plochy a prostranství, zeleň; dopravní infrastruktura.

##### 6.4.1.2. Přípustný způsob využití

Prvky drobné architektury a uličního mobiliáře; dětská hřiště a průlezky; zatravněné plochy; drobné vodní plochy; soukromé předzahrádky při zachování pohledového propojení s veřejným prostranstvím; plochy pro parkování; podzemní inženýrské sítě.

##### 6.4.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

##### 6.4.1.4. Podmínky pro umístování staveb a zařízení

Nadzemní stavby a zařízení nesmí být umístovány tak, aby zásadním způsobem narušovaly čitelnost prostoru, významné průhledy, vnímání pohledových dominant apod.

### **6.5. Plochy smíšené obytné**

#### 6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

##### 6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Bydlení, rodinná rekreace, ubytovací zařízení; občanské vybavení lokálního významu s výjimkou hřbitovů; veřejná prostranství lokálního významu; zemědělství, výroba a služby a, pokud svým provozem nebudou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.); zahrady; zeleň.

##### 6.5.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); drobné stavby; malé vodní plochy a bazény.

##### 6.5.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

##### 6.5.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Není dovoleno umístovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro jednu bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

V případě, že jsou součástí ploch pro bydlení i veřejně přístupné služby (včetně obchodních a výrobních služeb), musí být navíc na stavebním pozemku vymezen i odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

#### 6.5.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

### **6.6. Plochy dopravní infrastruktury**

#### 6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

##### 6.6.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro silniční, cyklistickou, pěší dopravu či dopravu v klidu, včetně staveb a zařízení, jejichž užívání je se silniční dopravou neoddělitelně spjata (např. autobusová zastávka, autobusové nádraží, čerpací stanice pohonných hmot apod.); veřejná prostranství; zeleň.

##### 6.6.1.2. Přípustný způsob využití

Odstavné a parkovací plochy včetně staveb garáží; inženýrské sítě; železniční dopravní infrastruktura v místě křížení se silniční; občanské vybavení, pokud je tato funkce integrována do staveb pro silniční dopravu.

##### 6.6.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti, a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou svým provozem nebo technickým řešením narušovat plynulost či bezpečnost užívání staveb silniční dopravní infrastruktury (např. nevhodné dopravní napojení, zmenšení rozhledu, rozptylování řidičů, znečišťování vozovky apod.).

##### 6.6.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Návrh dopravních staveb musí být v souladu s příslušnými normami.

### **6.7. Plochy technické infrastruktury**

#### 6.7.1. Technická infrastruktura (TI)

##### 6.7.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, vysílač), kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; zeleň.

##### 6.7.1.2. Přípustný způsob využití

Související dopravní infrastruktura, veřejná prostranství.

##### 6.7.1.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

## **6.8. Plochy výroby a skladování**

### **6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)**

#### **6.8.1.1. Hlavní způsob využití**

Maloplošné stavby a zařízení, sloužící k účelům druhovýroby, provozování služeb nebo skladování, a které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují okolí (např. malovýroba, výrobní i nevýrobní služby, řemeslná výroba, skladování apod.); zeleň.

#### **6.8.1.2. Přípustný způsob využití**

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; drobné stavby; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); zahrady; občanské vybavení, bydlení a ubytování, pokud jsou tyto funkce integrované do staveb drobné výroby; veřejná prostranství lokálního významu.

#### **6.8.1.3. Nepřípustný způsob využití**

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

#### **6.8.1.4. Podmínky pro umístování staveb**

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

Maximální přípustná velikost užitné plochy staveb pro drobnou výrobu a výrobní služby činí 1000m<sup>2</sup>.

#### **6.8.1.5. Podmínky prostorového uspořádání**

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby nesmí překročit jedno nadzemní podlaží plus podkroví nebo výšku 8 m od přilehlého terénu.

### **6.8.2. Výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba (VZ)**

#### **6.8.2.1. Hlavní způsob využití**

Stavby a zařízení zemědělské nebo lesnické prvovýroby.

#### **6.8.2.2. Přípustný způsob využití**

Doprovodná zeleň; služby související s hlavním způsobem využití; opěrné stěny, terénní úpravy a ploty; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží; stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### **6.8.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>. Bydlení, pokud bude mít pouze doplňkovou funkci k hlavnímu způsobu využití (výměra staveb a zařízení zemědělské nebo lesnické prvovýroby musí výrazně převažovat nad výměrou staveb pro bydlení).

#### 6.8.2.4. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

### **6.9. Plochy systému sídelní zeleně**

#### 6.9.1. Zeleň - ochranná a izolační (ZO)

##### 6.9.1.1. Hlavní způsob využití

Plochy liniově uspořádaných dřevin, zpravidla ve více řadách, sloužící k oddělení ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých může docházet k vzájemnému nežádoucímu ovlivňování.

##### 6.9.1.2. Přípustný způsob využití

Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu (místní komunikace, účelové komunikace, chodníky, cyklostezky; drobné stavby související s oplocením a úpravami terénu.

##### 6.9.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití. Stavby, které mají charakter budov.

##### 6.9.1.4. Podmínky pro provádění úprav dřevin

Pokud to šíře pásu izolační zeleně umožňuje, provádět výsadbu dřevin ve více řadách. Pro zajištění lepší účinnosti, estetického působení a rozdílné životnosti volit různou druhovou skladbu dřevin.

#### 6.9.2. Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)

##### 6.9.2.1. Hlavní způsob využití

Plochy vegetace, zejména zahrad a sadů navazujících na obytné plochy.

##### 6.9.2.2. Přípustný způsob využití

Terénní úpravy; zemědělské využití zahrad, liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.

##### 6.9.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

Ploty a oplocení, pokud nebudou překračovat výšku 1,8 m od úrovně terénu, a pokud nebudou vytvářet pohledovou bariéru mezi zahradou a volnou krajinou.

Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

Stavby související s užíváním zahrad, pokud nemají charakter budov (např. skleníky, bazény a přístřešky).

##### 6.9.2.4. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

Stavby, které mají charakter budov s výjimkou skleníků. Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

Jakékoliv formy bydlení či rekreace, včetně mobilních výrobků plnících funkce staveb.

### **6.10. Plochy vodní a vodohospodářské**

#### 6.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

##### 6.10.1.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy s přístupnou vodní hladinou; mokřady; zeleň (zejména břehová).

#### 6.10.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.); související dopravní a technická infrastruktura; stavby a zařízení určené pro chov ryb a rybolov; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury v místě křížení s vodními toky nebo plochami.

#### 6.10.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou negativně ovlivňovat kvalitu a čistotu vody. Stavby, které mají charakter budov.

### **6.11. Plochy zemědělské**

#### 6.11.1. Plochy krajinné zemědělské (KZ)

##### 6.11.1.1. Hlavní způsob využití

Převážně hospodářsky využívaná zemědělská půda (např. orná půda, trvalé travní porosty, pastviny, sady); plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí).

##### 6.11.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména zemědělské účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy (pouze mimo vysoce chráněné duhy půd (I. a II. tř. ochrany) nebo za podmínky prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF); stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu.

##### 6.11.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití. Stavby, které mají charakter budov.

### **6.12. Plochy lesní**

#### 6.12.1. Plochy krajinné lesní - lesy hospodářské (KL)

##### 6.12.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy hospodářské; plochy pro chov lesní zvěře (např. obory a bažantnice).

##### 6.12.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména lesní účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro lesní hospodářství, myslivost nebo ochranu přírody; lesní pastviny a políčka pro zvěř, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu; drobná architektura (např. informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby; stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

##### 6.12.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití. Stavby, které mají charakter budov.

## **6.13. Plochy smíšené nezastavěného území**

### **6.13.1. Plochy krajinné - krajinná zeleň (KK)**

#### **6.13.1.1. Hlavní způsob využití**

Mimolesní dřeviny přírodního charakteru; extenzivně využívané louky s bohatou druhovou skladbou živočichů a rostlin.

#### **6.13.1.2. Přípustný způsob využití**

Extenzivní zemědělské využití luk; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy (pouze mimo vysoce chráněné duhy půd (I. a II. tř. ochrany) nebo za podmínky prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF); stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení sloužící k ochraně přírody; drobná architektura a drobné sakrální stavby (např.kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### **6.13.1.3. Nepřípustný způsob využití**

Intenzivní zemědělské využití; používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např.hnojení, vápnění, orba apod.); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např.napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat přirozený přírodní charakter ploch. Stavby, které mají charakter budov.

## **6.14. Plochy přírodní**

### **6.14.1. Plochy přírodní – luční (PU)**

#### **6.14.1.1. Hlavní způsob využití**

Louky s bohatou druhovou skladbou; mimolesní dřeviny přírodního charakteru; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

#### **6.14.1.2. Přípustný způsob využití**

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m<sup>2</sup>; extenzivní zemědělské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např.informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### **6.14.1.3. Nepřípustný způsob využití**

Stavby, které mají charakter budov, liniové stavby, vytvářející bariéru v území (např.oplocení); terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní (např.rozšiřování ploch orné půdy); intenzivní zemědělské využití ploch; používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např.hnojení, vápnění, orba apod.); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch

(např.napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

#### 6.14.2. Plochy přírodní – lesní (PL)

##### 6.14.2.1. Hlavní způsob využití

Lesy s bohatou druhovou skladbou dřevin, četnost výskytu jakéhokoliv druhu dřevin nesmí být nadpoloviční; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

##### 6.14.2.2. Přípustný způsob využití

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m<sup>2</sup>; extenzivní hospodářské využití lesa, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např.informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

##### 6.14.2.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby, které mají charakter budov, liniové stavby, vytvářející bariéru v území (např.oplocení); terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků znamenající redukcí ploch lesa; intenzivní hospodářské využití lesa; výsadba, která by vedla ke vzniku monokultur lesních dřevin (žádný druh dřevin nesmí být zastoupen v nadpolovičním množství); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např.napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

#### 6.14.3. Plochy přírodní – vodní (PW)

##### 6.14.3.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb; břehová zeleň přírodního charakteru; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

##### 6.14.3.2. Přípustný způsob využití

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m<sup>2</sup>; extenzivní hospodářské využití vodních ploch, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; Stavby a zařízení plnicí funkce vodních děl (např.jezy, hráze, poldry apod.); související dopravní a technická infrastruktura; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury v místě křížení s vodními toky nebo plochami; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### 6.14.3.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby, které mají charakter budov, liniové stavby, vytvářející bariéru v území (např. oplocení); intenzivní hospodářské využití vodních ploch (např. výkrm ryb); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

#### 6.14.4. Plochy přírodní – smíšené (PS)

##### 6.14.4.1. Hlavní způsob využití

Činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

Louky s bohatou druhovou skladbou; mimolesní dřeviny přírodního charakteru; lesy s bohatou druhovou skladbou dřevin, četnost výskytu jakéhokoliv druhu dřevin nesmí být nadpoloviční; vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb.

##### 6.14.4.2. Přípustný způsob využití

Extenzivní hospodářské využití (zemědělské, lesnické nebo rybářské), pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např. informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

##### 6.14.4.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby, které mají charakter budov, liniové stavby, vytvářející bariéru v území (např. oplocení); terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní (např. rozšiřování ploch orné půdy nebo redukce ploch lesa); intenzivní hospodářské využití ploch (zemědělské, lesnické nebo rybářské); používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např. hnojení, vápnění, orba apod.); výsadba, která by vedla ke vzniku monokultur lesních dřevin; úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

---

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

ÚP Račín nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tím ale není vyloučena možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby a opatření v navazující územně plánovací dokumentaci.

### **7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

ÚP Račín nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Tím ale není vyloučena možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby a opatření v navazující územně plánovací dokumentaci.

---

## **8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

---

ÚP Račín nemá významný negativní vliv na příznivý stav životního prostředí ani na celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Kompenzační opatření proto nejsou stanovena.

---

## **9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

### **9.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Tabulka vymezených ploch územních rezerv:

označení plochy	výhledový způsob využití			výměra (ha)
	označení	popis	upřesnění	
R1	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	-	0,33
R2	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	-	0,32
součet:				0,65

### **9.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv**

#### **9.2.1. Hlavní způsob využití**

Ochrana území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití ploch územních rezerv. V plochách územních rezerv jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kapitole 6.

#### **9.2.2. Nepřípustný způsob využití**

Realizace jakýchkoliv trvalých i dočasných staveb, kromě staveb a zařízení dopravní či technické infrastruktury. Realizace opatření a úprav krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. zalesnění, výstavba rybníků apod.).

---

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

---

Územním plánem Račín nejsou vymezeny plochy ani koridory, pro které je rozhodnutí o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie.

---

## 11. STANOVENÍ ETAPIZACE ZMĚN V ÚZEMÍ

---

### 11.1. Etapizace obecná

Smyslem etapizace uvnitř zastavitelných ploch je zajištění jejich hospodárného využití a minimalizace dopadu na krajinný ráz a ZPF v průběhu postupu realizace zástavby na těchto plochách.

Není dovoleno umisťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na veřejně přístupné pozemní komunikace.

### 11.2. Etapizace specifická

Specifická etapizace není v řešeném území stanovena.

---

## 12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

---

ÚP Račín se skládá z těchto samostatných částí:

část územního plánu	označení	název	měřítko
textová	A1	Textová část	-
grafická	A2	Výkres základního členění území	1:5000
	A3	Hlavní výkres	1:5000
	A4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Není přílohou grafické části - ÚP Račín nevymezuje žádné VPS.)	

Údaj o celkovém počtu listů textové části je uveden v zápatí každé strany. Jednotlivé grafické části tvoří vždy jeden samostatný výkres většího formátu. Všechny výše uvedené části jsou opatřeny záznamem o účinnosti.