



ZAHOŘANY

ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRH TEXTOVÁ ČÁST K 1. **OPAKOVANÉMU** VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Změny po veřejném projednání jsou označeny červeně.

Zpracovatel: Ing. arch. M. Tunková, autorizovaný architekt (autorizace č. 4179)

Spolupráce: Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt; Ing. D. Franke, Ph. D.

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

Datum zpracování: **ČERVENEC 2019**

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
C.1 CHARAKTER OBCE.....	5
C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
C.3 BYDLENÍ.....	6
C.4 REKREACE.....	6
C.5 VÝROBA	7
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	7
D.1.1 <i>Komunikace</i>	7
D.1.2 <i>Doprava v klidu</i>	7
D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	7
D.2.1 <i>Vodní hospodářství</i>	7
D.2.2 <i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	8
D.2.3 <i>Zásobování plynem</i>	8
D.2.4 <i>Zásobování elektrickou energií</i>	8
D.2.5 <i>Spojové vedení</i>	8
D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	8
D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	9
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	9
E.1 REKONSTRUKČNÍ A REKULTIVAČNÍ ZÁSADY V KRAJINĚ.....	10
E.1.1 <i>Plochy rekultivačních zásahů v krajině</i>	10
E.1.2 <i>Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině</i>	10
E.2 OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU	10
E.3 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ.....	10
E.4 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY	10
E.5 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	11
E.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA.....	11
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	11
F.1 ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY	11
F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.....	11
F.2.1 <i>Hlavní využití</i>	11
F.2.2 <i>Přípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)</i>	12
F.2.3 <i>Nepřípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)</i>	12
F.2.4 <i>Podmínečně přípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)</i>	12
F.2.5 <i>Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	12
F.2.6 <i>Definice pojmů</i>	12
F.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	13
F.3.1 <i>Plochy bydlení</i>	13
B1 <i>Nízkopodlažní bydlení typu A</i>	13
B2 <i>Nízkopodlažní bydlení TYPU B</i>	13
B3 <i>Nízkopodlažní bydlení typu C</i>	14
B4 <i>Nízkopodlažní bydlení „v Hoře“</i>	14
BZ <i>Zahrady v obytné zóně</i>	15
F.3.2 <i>Plochy smíšené obytné</i>	16
SO1 <i>smíšené venkovské plochy</i>	16
SO2 <i>smíšené venkovské plochy – chov koní</i>	16
SO4 <i>smíšené venkovské plochy s podmínkou dohody o parcelaci</i>	16
F.3.3 <i>Plochy rekreace</i>	17

R	Plochy pro rodinnou rekreaci.....	17
F.3.4	<i>Plochy občanského vybavení.....</i>	18
OV	Občanské vybavení ve veřejném zájmu	18
F.3.5	<i>Plochy výroby a skladování</i>	18
SO3	Zemědělský areál	18
F.3.6	<i>Plochy veřejného prostranství.....</i>	18
VZ	Plochy veřejné zeleně.....	18
F.3.7	<i>Plochy dopravní infrastruktury.....</i>	19
PMK	Propojovací místní komunikace vč. silnic uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.....	19
MK	Místní komunikace.....	19
UK	Účelová komunikace v sídle.....	19
F.3.8	<i>Plochy technické infrastruktury.....</i>	20
TI	Plochy pro technické zařízení.....	20
F.3.9	<i>Plochy zemědělské.....</i>	20
DZA	Plochy doprovodné zeleně v sídle.....	20
F.4	ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	20
F.4.1	<i>Plochy dopravní infrastruktury.....</i>	20
S3	Silnice III. třídy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy	20
UKN	Účelová komunikace v krajině	20
MKN	Místní komunikace v krajině	21
F.4.2	<i>Plochy smíšené nezastavěného území.....</i>	21
DRZ	Doprovodná zeleň.....	21
NL	Nelesní zeleň	21
F.4.3	<i>Plochy rekreace</i>	22
S	Sportovní a rekreační plochy.....	22
F.4.4	<i>Plochy přírodní</i>	22
PPK	Plochy s dominantní přírodní funkcí ÚSES – lokální biokoridory.....	22
PPC	Plochy s dominantní přírodní funkcí ÚSES - lokální biocentra.....	23
F.4.5	<i>Plochy vodohospodářské.....</i>	23
VV	Vodní toky a plochy	23
RO	Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod.....	23
VVT	Technické zařízení vodního díla.....	24
F.4.6	<i>Plochy technické infrastruktury.....</i>	24
TIK	Technické opatření v krajině	24
F.4.7	<i>Plochy zemědělské.....</i>	24
Z1	Zemědělská půda.....	24
Z2	Trvalé travní porosty.....	25
Z3	Údolní společenstva	25
Z4	Zemědělská půda s protierozním opatřením	25
Z5	Zemědělská půda s retenčním opatřením.....	25
ZB	Zahrádková osada	26
BZN	Zahrady v nezastavěném území	26
F.4.8	<i>Plochy lesní.....</i>	26
L	Les	26
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	26
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	26
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	27
G.3	VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	27
G.4	PLOCHY PRO ASANACI	27
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	27
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	27
J.	VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV.....	27
K.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	27

L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	27
M. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	27
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	28
O. ZKRATKY	28
P. OBSAH DOKUMENTACE	28

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 8 /2015 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Zahořany. Zastavěné území je vymezeno a je vyznačeno ve všech výkresech.

Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- I. Obec je „ulicového typu“, základní koncepcí je tedy stabilizovat hlavní (ústřední) místní komunikaci a dle možností doplňovat zástavbu podél této komunikace. Další zástavbu rozvíjet ve svazích tak, aby byla napojena místními komunikacemi obousměrnými. ~~Koncepce nepodporuje slepé ulice.~~
- II. V celém území obce jsou chráněny urbanistické hodnoty původní venkovské zástavby samostatným regulativem – ve výkrese č. 2 - Hlavní výkres - index B2
- III. Výrobní činnosti jsou navrženy pro rozvoj návazný na již zde provozované činnosti
- IV. Je navržena stabilizace zástavby včetně staveb pro rodinnou rekreaci¹ (dále též „chaty“) za podmínek, které umožní jejich další využívání
- V. Krajina je navržena k revitalizaci - zejména údolí potoka, a k obnově a rozvoji je navržena doprovodná zeleň cest. Tyto úpravy by měly v budoucnu přispět ke zvýšení stupně ekologické stability území.

Základní koncepce je podrobněji popsána v kapitolách:

- Urbanistická koncepce
- Koncepce veřejné infrastruktury
- Koncepce uspořádání krajiny.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 CHARAKTER OBCE²

- I. Obec Zahořany leží jihovýchodně od Mníšku pod Brdy. Jde o příměstskou rezidenční oblast u Prahy se silnou vazbou na navazující sídlo Mníšek pod Brdy. Původní venkovská zástavba je soustředěná podél komunikace, která prochází obcí. Je rozložena po obou březích Záhořanského potoka.
- II. Urbanistické hodnoty jsou chráněny podmínkami využití v historických částech obce. Ochrana hodnot vychází z koncepce ochrany a obnovy hodnot původní zemědělské zástavby ulicového typu, která dosud tvoří centrum sídla podél komunikace, která obcí prochází. Hodnoty krajiny jsou navrženy k obnově a přestavbě podmínkami pro rozsah soukromé zeleně, návrhem krajinné zeleně doprovodné a návrhem doprovodné zeleně nových místních komunikací.
- III. Koncepce rozvoje je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území obce. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale mohly být zároveň využity stávající volné parcely s kvalitní dopravní obsluhou.
- IV. Urbanistická koncepce spočívá v členění území na plochy s rozdílným způsobem využití³

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- I. Zastavitelné plochy (dále též „rozvojové lokality“) jsou graficky vyznačeny ve všech výkresech. Označení dle následujícího tabelárního přehledu a ve výkrese č. 1 - Výkres základního členění (index ve výkrese Zx) popisuje stručně účel a využití jednotlivých zastavitelných ploch:

Označení lokality	zastavitelné plochy – stručný popis
Z1	Plocha bydlení
Z2	Plocha pro bydlení, občanské vybavení a místní komunikaci pro obsluhu území
Z3	Plocha pro bydlení a zahrady v obytné zóně

¹ viz kpt. Definice pojmů

² Termíny - původní venkovská zástavba, urbanistické hodnoty, původní zemědělská zástavba – jsou popsány podrobněji v textové části Odůvodnění.

³ viz vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 4 - 19 podrobněji členěné s ohledem na specifické podmínky území a jeho charakter

Označení lokality	zastavitelné plochy – stručný popis
Z4	Plocha pro bydlení
Z5	Plocha pro bydlení
Z6	Plocha pro bydlení
Z7	Plocha pro bydlení
Z8	Plocha pro bydlení a zahrady v obytné zóně
Z9	Plocha pro bydlení
Z10	Plocha pro bydlení
Z11	Plocha pro bydlení, smíšené území a zahrady v obytné zóně
Z12	Plocha pro bydlení a účelovou komunikaci
Z13	Plocha pro smíšené území – v části je podmínkou dohoda o parcelaci
Z14	Plocha pro bydlení a zahrady v obytné zóně
Z15	Plocha pro bydlení
Z16	Plocha pro rodinnou rekreaci
Z17	Plocha pro bydlení
Z18	Plocha pro bydlení

II. Plochy přestavby: **nejdou v území navrženy**

Označení lokality	stručný popis
P1	plocha pro nízkopodlažní bydlení s podmínkou rozšíření příjezdové komunikace
P2	plocha pro rozšíření místní komunikace v nezastavěném území na šířkové parametry

III. Systém sídelní zeleně spočívá ve vymezení zahrad v obytné zóně (indexy v Hlavním výkrese - BZ1, BZ2), v podmínkách prostorového uspořádání konkrétně zastavěných a zastavitelných ploch a ve vymezení zeleně na veřejných prostranstvích – viz koncepce veřejné infrastruktury. Zároveň zastavěným územím prochází nivní společenstva, která jsou vymezena kolem Záhořanského potoka v maximální možné míře s cílem ochrany území pro rozliv.

C.3 BYDLENÍ

- I. Koncepce bydlení je založena na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení navazujících na zastavěné území
- II. Koncepce vychází ze zásady nezahušťovat zástavbu z důvodu zachování současné rozlohy zahrad a z důvodu odpovídající současné veřejné infrastruktury pouze pro současné sídlo
- III. Nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale zároveň mohly být využity stávající volné parcely v místech, kde je vyhovující veřejná infrastruktura.
- IV. Bydlení je členěno různými podmínkami využití na 4 druhy (B1, B2, B3, B4)
 - B1 – nízkopodlažní bydlení typu A
 - B2 – nízkopodlažní bydlení typu B
 - B3 – nízkopodlažní bydlení typu C
 - B4 - nízkopodlažní bydlení „V Hoře“
- V. Nedílnou součástí bydlení jsou zahrady obytné (index BZ v hlavním výkrese), které jsou navrženy zejména v plochách, kde veřejný zájem nedovoluje další zástavbu (např. plochy zahrad u potoka, plochy ve vzdálenosti 50 m od lesa apod.)

C.4 REKREACE

- I. Koncepce rekreace vychází ze současného stavu (již technickou infrastrukturou zainvestované) chatové výstavby. Znamená to stabilizaci ubytování, popř. podmínky pro možné změny dokončených staveb, zejména dořešením dopravní infrastruktury a vztahu k lesním pozemkům. Podmínka možného příjezdu komunální techniky je nutná pro všechny chatové osady.
- II. Plochy pro rekreaci (index v Hlavním výkrese R) mají limitovaný rozvoj z důvodu nedostatečně široké přístupové komunikace.
- III. Pro každodenní rekreaci jsou navrženy i veřejná prostranství, kterých má stávající zástavba dostatečně množství

IV. Pro rekreaci jsou navrženy k obnově polní cesty zkvalitňující prostupnost krajiny pro turisty a cykloturisty

C.5 VÝROBA

- I. Smíšené výrobní plochy jsou stabilizovány ve svých stávajících plochách. Využití je regulováno podmínkami pro využití, prostorovým uspořádáním popř. dalšími podmínkami. (v Hlavním výkrese index SO1 - smíšené venkovské území)
- II. V obci je stabilizována plocha pro chov koní a její odpovídající doplňkově funkce – v Hlavním výkrese index SO2 - smíšené venkovské území – chov koní
- III. V obci je stabilizována plocha pro výrobu a skladování - v Hlavním výkrese index SO3 – zemědělský areál.
- IV. Byla vymezena plocha smíšená obytná v Hlavním výkrese index SO4 - smíšené venkovské území s podmínkou dohody o parcelaci.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1 Komunikace

- I. Koncepte silniční dopravy se nemění. Oproti současnému stavu návrh předpokládá při rekonstrukcích silnic rozšíření na normové parametry a důsledné dodržování výstavby chodníků v zastavěném území podél vozovky
- II. Koncepte obslužných komunikací v obci je navržena na obnovu a doplnění ucelené struktury ulic, průjezdných úseků bez otáčení a bez nedostatečné šířky vozovek.
- III. V zastavitelných plochách a zastavěném území obce je v odůvodněných případech navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch. V řadě případů to znamená rozšíření místní komunikace dle konkrétních podmínek na šířkové parametry, které pro obytné zóny požaduje norma.
- IV. Na severu území je navržena dostatečně kapacitní, zpevněná, obousměrná veřejně přístupná komunikace se dvěma jízdními pruhy o min šířce 2,5 m a v přiměřené šířce veřejné prostranství po celé délce až k napojení na stavební pozemek
- V. Koncepti dopravy představuje navržená struktura komunikací:
 - propojovací místní komunikace, které zajišťují základní dopravní kostru obce,
 - místní komunikace, které doplňují strukturu propojovacích místních komunikací
 - další návrhy komunikací popsané níže

D.1.2 Doprava v klidu

- I. Případné parkování vozidel je navrženo podmínkami v rámci ploch zastavěného území a zastavitelných ploch.
- II. Parkování veřejnosti v centru, zejména ve veřejném prostoru je navrženo formou přípustného využití ve veřejném prostoru; stávající deficity ploch parkování v centru nejsou.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1 Vodní hospodářství

Koncepte zásobování pitnou vodou zůstává stabilizovaná:

- I. Obec Zahořany je v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé, kteří nevyužívají vodovod, ke svému zásobení používají soukromé zdroje a obecní studny. Kvalita vody ve studních vyhovuje vyhlášce č.376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu. Množství vody ve studních je dostačující.
- II. Obec je zásobena z vodovodu Mníšek pod Brdy. Vodovod zásobuje kromě Mníšku pod Brdy a Zahořan také Novou Ves pod Pleší a Čisovice.
- III. Obec Zahořany má vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Cílem je, aby veškerá zástavba byla na tuto kanalizaci napojena.

- IV. Pro rozvojové lokality bude zajištěno dostatečné množství požární vody z vodovodu.
- V. Chatové osady nejsou napojeny na skupinový vodovod a jejich napojení se nenavrhuje. Chaty využívají vlastní studně.
- VI. V zastavěném území a zastavitelných plochách (kromě lokality popsané v bodě VII.), umístění nových staveb nebo zařízení, změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území, lze realizovat za podmínky napojení na veřejnou infrastrukturu (zejména na systém zásobování pitnou vodou z vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod).
- VII. V lokalitě „V Hoře“, kde je navrženo bydlení s indexem v Hlavním výkrese B4 je možné umístění nových staveb nebo zařízení, změn dokončených staveb, změn vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území, v zastavěném území a v ploše přestavby za podmínky realizace vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod.

D.2.2 Hospodaření s dešťovými vodami

- I. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů a zatrubněním do Záhořanského potoka, případně zasakovány do terénu.
- II. V pravobřežní části zástavby je navrženo retenční opatření – index R7 (ozn. Ve výkrese základního členění) pro odvod dešťové vody mimo zastavěné území
- III. ÚP navrhuje zemědělskou plochu s retenčním opatřením, ke zvýšení retenční schopnosti v území – index Z5
- IV. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v údolních nivách, jako nezastavitelné území údolních společenstev
- V. Koncepte likvidace dešťových vod v navržených zastavitelných plochách a v zastavěném území: dešťové vody budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Z tohoto důvodu je stanovena intenzita využití stavebních pozemků, omezující podíl jejich plochy (uváděno v %) neumožňující vsakování dešťových vod.
- VI. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních plochách údolních niv, jako nezastavitelné území pro obnovu údolních společenstev

D.2.3 Zásobování plynem

Obec není zásobována plynem. Budování systému zásobování plynem není plánováno ani v budoucnu.

D.2.4 Zásobování elektrickou energií

- I. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií se nemění. Zastavěné území je zásobováno vedením 22kV ze stávajících trafostanic. Stávající trafostanice lze přestrojít na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení, služby a výrobu. V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.
- II. Nová rozvodná energetická vedení se při rekonstrukci vozovky v zastavěném území a zastavitelných plochách se budou umísťovat pod zem.
- III. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavěném území a zastavitelných plochách se budou umísťovat pod zem

D.2.5 Spojové vedení

- I. Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.
- II. Nová telekomunikační vedení se v zastavěných částech obce budou umísťovat pod zem.

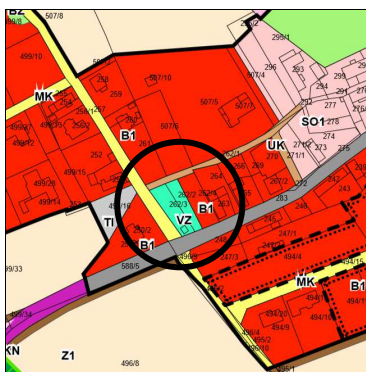
D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Charakter obce určuje její poloha v sídelní struktuře a bezprostřední sousedství s městem Mníšek pod Brdy, kde jsou uspokojovány částečně potřeby i základního vybavení (školství, zdravotnictví, sociální služby a kultura) obce
- II. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení – OV občanské vybavení ve veřejném zájmu (obecní úřad a hasičská zbrojnice)
- III. ÚP navrhuje plochu pro mateřskou školu, která v případě rozvoje bude nutná pro velikost sídla (plocha sousedící s obecním úřadem)
- IV. Občanské vybavení je navrženo v těchto plochách:

- Občanské vybavení ve veřejném zájmu
- V plochách bydlení – přípustné využití služby a maloobchodní zařízení: Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry občanského vybavení. Případné parkování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách veřejného prostoru.

D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- I. Veřejná prostranství jsou navržena jako plochy veřejné zeleně, jsou to veřejné prostory s funkcí zeleně reprezentativní, rekreační a estetickou.



- II. Nové veřejné prostranství je navrženo v kombinaci ploch údolního společenstva, louky, plochy pro sport a místní komunikace s doprovodnou zelení u rybníka.
- III. Plochy veřejných prostranství jsou dostatečné i pro rozvoj sídla

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese č. 5 v měřítku 1: 5000.

- I. Rozhodující pro krajinu je koncepce vodního režimu a průchodnost krajiny mimo silnice.
- II. Zeleň v sídle je specifikována veřejnou zelení a soukromou zelení zahrad, které jsou v ÚP vymezeny. Regulativy zajišťují dostatečnou rozlohu zahrad (která umožňuje výsadbu stromového patra zeleně).
- III. Zeleň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu, dálkových pohledů, přístupnosti krajiny pro chodce mimo silnice byla navržena jako doprovodná zeleň cest a obnovených cest zejména na horizontech území. ~~Ve východní pravobřežní části obce je navržen pás zeleně sloužící mj. pro odvod, zadrženi a sběr dešťových vod do potoka (s indexem v hlavním výkrese TIK).~~
- IV. Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu – zahrnuje biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES)
- V. Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině je navržena zejména v údolních nivách a v plochách nad zastavěným územím Zahořan, kde dochází k ohrožení přívalovými srážkami.
- VI. Ochrana zemědělského potenciálu krajiny je v plochách zemědělsky využívaných. Zvýšení koeficientu ekologické stability a obnovy místa krajinného rázu je proto navržena parcelně zejména jako doprovodná zeleň ve vlastním vymezeném pásu. Erozivní plochy jsou navrženy dále pro zemědělské využívání, ale s opatřením proti erozi a určené ke zvýšení retence.
- VII. Lesní plochy jsou stabilizované.

Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese a obsahuje návrh struktury, která reprezentuje základní funkce nezastavěného území i základní funkce v sídlech:

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území - indexy hlavního výkresu
Sídelní zeleň (chráněná regulací ve využití)	BZ, VZ, DZA
Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu	PPK, PPC, NL
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny	Z1
Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	DRZ, Z2, BZN
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině	RO , Z3, Z4, Z5 TIK

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území - indexy hlavního výkresu
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	MKN, UKN, UK, MK

E.1 REKONSTRUKČNÍ A REKULTIVAČNÍ ZÁSAHY V KRAJINĚ

E.1.1 Plochy rekultivačních zásahů v krajině

V krajině jsou navrženy plochy rekultivace z důvodu koncepce revitalizace krajiny zejména obnovy charakteru místa krajinného rázu údolí Zahořanského potoka, zvýšení ekologické stability a zmírnění důsledků eroze.

E.1.2 Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině

V krajině jsou navrženy plochy z důvodu koncepce revitalizace krajiny jako prevence ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (např. záplavy mimo území obce vznikající v dílčím povodí potoka, nebo např. eroze). Obnova se týká většinou přestavby koryta a ploch sousedících s vodotečí nebo příležitostnou vodotečí - jedná se o plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod. Druhým účelem rekultivace je návrh ploch pro založení ÚSES.

E.2 OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Koncepce uspořádání krajiny navrhla systém doprovodné zeleně a systém nezastavitelných pozemků ke zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v údolí potoka a místech příležitostných vodotečí.
- II. Územní plán navrhuje podél vybraných účelových komunikací samostatnou plochu pro doprovodnou zeleň, která by měla dotvářet (a obnovit) obraz sídla v krajině.
- III. Ochrana krajinného místa údolí Zahořanského potoka a pohledově dominantní polohy svahů, je navržena zejména podmínkami pro možné využití zemědělské půdy, a podmínkami pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s charakterem území. V zastavitelných plochách jsou navrženy podmínky pro využití a prostorové uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného místa – velikost parcel, výšková hladina zástavby, šířka obslužné komunikace umožňující doprovodnou zeleň a v některých případech utváření zástavby - zejména rozdělení využití plochy pro bydlení a plochy zahrad.

E.3 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Územní plán navrhuje vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. v nezastavěném území retenční opatření (např. akumulační, vsakovací či odpařovací). **ÚP navrhuje zemědělskou plochu s retenčním opatřením pro zvýšení retenční schopnosti – v Hlavním výkrese index Z5 - plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod**
- II. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních plochách údolních niv, jako nezastavitelné území údolních společenstev – v Hlavním výkrese index Z3 - údolní společenstva
- III. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami v krajině vychází z podkladů o současné vodní (i větrné) erozi a indikaci ploch potenciálních údolních niv. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy.
- IV. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch s těmito indexy:
 - ~~RO~~ **— plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod**
 - Z3 - údolní společenstva
 - Z4 - zemědělská půda s protierozním opatřením
 - **Z5 – zemědělská půda s retenčním opatřením**
- V. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m

E.4 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY

- I. Koncepce navrhuje plochy regionálního a lokálního ÚSES vč. interakčních prvků s vazbou na území sousedních obcí.
- II. Regionální biokoridor územního systému ekologické stability vede na hranici s katastrálním územím Zahořan.

- III. Údolní společenstva potoků – údolní nivy jsou navrženy na ochranu jako nezastavitelná území s funkcí ochrannou, ekologickou a vodohospodářskou. Potenciální údolní niva byla vymezena na základě indikátorů v místech, která jsou vhodná pro obnovu nebo ochranu niv.
- IV. Plochy ÚSES jsou navrženy v podmínkách využití území jako plochy přírodní. Jsou součástí návrhu nezastavěného území v Hlavním výkrese a v plochách s rozdílným způsobem využití (regulativy).

E.5 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Obec má čistírnu odpadních vod, nízké zatížení hlukem a emisemi. Návrh ÚP proto nenavrhoval žádné opatření na zlepšení hygienických limitů.
- II. Odloučené místní části jsou navrženy na vyvážení nepropustných jímek
- III. Komunální odpad je likvidován v souladu s právními předpisy mimo území obce.
- IV. **Bydlení při stávající komunikaci III/11627 je přípustné za podmínky, že bude prokázáno splnění limitních hladin hluku**

E.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

- I. Zemědělská krajina je chráněna jako stabilizovaná zemědělská půda. Plochy lesa jsou stabilizované ve svých plochách. Ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa nejsou navrženy zastavitelné plochy.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY

- I. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. V územním plánu jsou použity druhy ploch, uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. §4 - 19, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny.
- II. Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozlišeny na:
 - plochy zahrnující stávající zástavbu;
 - plochy dle významu⁴
 - plochy zastavitelné; tyto plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, zástavba v nich dosud není provedena;
 - plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území;
- III. V územním plánu jsou stanoveny pro vymezené plochy podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání.

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

1. Hlavní využití,
2. Přípustné využití,
3. Podmínky prostorového uspořádání včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Dle potřeby je pro určité plochy stanoveno

4. Nepřípustné využití
5. Pořadí změn v území⁵.

F.2.1 Hlavní využití

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby, zařízení a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně.

⁴ viz. vyhláška 501/2006 Sb. §3 odst. 2 písm. B)

⁵ viz. Stavební zákon, § 2 odst. 1 písm. a), dle kterého se změnou v území rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn

Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy.

F.2.2 Přípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)

Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.

F.2.3 Nepřípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)

Nepřípustné využití vylučuje v dané ploše činnosti a s nimi související umístování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím. Nepřípustné využití je v ploše výslovně uvedeno jen v nutných případech.

F.2.4 Podmínečně přípustné využití (pokud se v regulativu vyskytuje)

Podmínečně přípustné využití návrh územního plánu určuje pouze v plochách ÚSES a PPK.

F.2.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Podmínky prostorového uspořádání jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby
- charakter a struktura zástavby
- stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

F.2.6 Definice pojmů

- I. **intenzita využití stavebního pozemku (zastavěnost pozemku)** – stanovuje maximální podíl plochy stavebního pozemku (v % z jeho celkové plochy), která může být využita pro zastavěnou plochu pozemku a pro provedení zpevnění povrchu stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování atmosférických srážek na pozemku (např. dlažbou nebo bezspárou povrchovou úpravou). Příklad: intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35% znamená, že na stavebním pozemku 1000 m² lze využít pouze 350 m² pro zastavěnou plochu pozemku (jedná se souhrn všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku, např. stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování atmosférických srážek na pozemku).
- II. **Intenzita zeleně** – určuje % plochy, kde není povoleno umístovat doplňkové stavby, zpevněné plochy a podzemní stavby.
- III. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- IV. **nadzemní podlaží** – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího (viz ČSN 734301 – Obytné budovy. Bod 3.3.2)
- V. **doplňkové stavby** – stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní do 25 m zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Viz. též vyhláška 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 21 bod 4).
- VI. **drobná stavba** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla. Viz též katastrální zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. m)

VII. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu

VIII. **charakter venkovské zástavby** – stavby jsou definované výškou hlavního hřebene max. 9m, tvarem sedlové střechy, doporučený půdorysný obdélníkový tvar s max. délkou 35m. Tyto parametry je nutno dodržovat při umístění nových staveb i při změnách dokončených staveb.

F.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.3.1 Plochy bydlení

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU A

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Občanské vybavení (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním) je možné pouze v rámci stavby rodinného domu nebo doplňkové stavby.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- III. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- IV. Doplňkové stavby⁶
- V. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. **Nově** vymezované stavební pozemky musí mít plochu minimálně 1300 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ - zahrady v obytné zóně
- II. Intenzita využití stavebního pozemku⁷ max. 25%
- III. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby⁸
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro závlivku je přípustné.**
- VI. **Bydlení při stávající komunikaci III/11627 je přípustné za podmínky, že bude prokázáno splnění hygienických limitů z provozu, splnění limitních hladin hluku**
- VII. **V pásmu 6m od břehové čáry vodních toků není možné umísťovat žádné stavby, kromě dopravní a technické infrastruktury**

B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Občanské vybavení (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním) je možné pouze v rámci stavby rodinného domu nebo doplňkové stavby.
- II. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- III. Doplňkové stavby⁹
- IV. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

⁶ viz kpt. Definice pojmů

⁷ viz kpt. Definice pojmů

⁸ viz kpt. Definice pojmů

⁹ viz kpt. Definice pojmů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. **Nově** vymezované stavební pozemky musí mít plochu minimálně 800 m²
- II. Intenzita využití stavebního pozemku¹⁰ max. 70%
- III. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby¹¹
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**
- VI. **Bydlení při stávající komunikaci III/11627 je přípustné za podmínky, že bude prokázáno splnění limitních hladin hluku**
- VII. **V pásmu 6m od břehové čáry vodních toků není možné umísťovat žádné stavby, kromě dopravní a technické infrastruktury**

B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU C

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Občanské vybavení (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním) je možné pouze v rámci stavby rodinného domu nebo doplňkové stavby.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Doplňkové stavby¹²
- IV. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- VI. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. **Nově** vymezované stavební pozemky musí mít plochu minimálně 3000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ - zahrady v obytné zóně
- II. Intenzita využití stavebního pozemku¹³ max. 30%
- III. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby¹⁴
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. Stavby pro bydlení je možné povolit až po vybudování kapacitně vyhovující zpevněné komunikace **včetně likvidace dešťových vod.**
- VI. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ „V HOŘE“

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech a rekreace ve stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci.

Umístění nového rodinného domu nebo změna užívání stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům, její přístavba či nástavba je možná pouze po splnění podmínek prostorového uspořádání

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

¹⁰ viz kpt. Definice pojmů

¹¹ viz kpt. Definice pojmů

¹² viz kpt. Definice pojmů

¹³ viz kpt. Definice pojmů

¹⁴ viz kpt. Definice pojmů

- I. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- II. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- III. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- IV. Doplnkové stavby¹⁵
- V. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Minimální velikost pozemku pro rodinný dům bude 900m²
- II. Pozemky menší než 900 m² nelze dále dělit
- III. Intenzita využití stavebního pozemku¹⁶ max. 25%
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. Změna stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům nebo umístění rodinného domu je možné po splnění podmínky realizace dostatečně kapacitní, zpevněné, obousměrné veřejně přístupné komunikace se dvěma jízdnicemi pruhy o min šířce 2,5 m a přiměřené šířce veřejného prostranství po celé délce až k napojení na stavební pozemek, na pozemku komunikace musí být vyřešena likvidace dešťových vod z komunikace a výsadba krajinné zeleně (alej)
- VI. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Nové objekty pro rodinnou rekreaci

BZ ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů, umístěných v ploše B1, B2, B3 a SO1. V ploše BZ1 je vyloučeno umístění hlavní stavby (rodinného domu) a je omezeno umístování doplňkových staveb, stejně jako zpevňování povrchu, omezující vsakování dešťových vod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Drobné stavby¹⁷
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- II. Doplnkové stavby¹⁸

Podmínky PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Intenzita zeleně max. 90%
- II. Oplocení ploch sousedících bezprostředně s vodotečí pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky
- III. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.
- IV. V pásmu 6m od břehové čáry vodních toků není možné umísťovat žádné stavby, kromě dopravní a technické infrastruktury

¹⁵ viz kpt. Definice pojmů

¹⁶ viz kpt. Definice pojmů

¹⁷ viz kpt. Definice pojmů

¹⁸ viz kpt. Definice pojmů

F.3.2 Plochy smíšené obytné

SO1 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití je bydlení venkovského charakteru¹⁹ a vybraná podnikatelská činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Pěstitelská a chovatelská činnost pro samozásobení
- II. Občanské vybavení
- III. Provozovny živností mohou být umístovány v doplňkových stavbách²⁰ s max. půdorysnou výměrou 500 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- IV. Bydlení v rodinných domech
- V. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Vymezené stavební pozemky musí mít plochu minimálně 1000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ - zahrady v obytné zóně
- II. Intenzita využití stavebního pozemku²¹ max. 35%
- III. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby²²
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. **Bydlení při stávající komunikaci III/11627 je přípustné bydlení za podmínky, že bude prokázáno splnění limitních hladin hluku**
- VI. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

SO2 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ PLOCHY – CHOV KONÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a podnikatelskou činnost - chov koní.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Občanské vybavení
- II. Provozovny živností mohou být umístovány ve stavbách s max. půdorysnou výměrou 500 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- III. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Intenzita využití stavebního pozemku²³ max. 30%
- II. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby²⁴
- III. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- IV. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

SO4 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ PLOCHY S PODMÍNKOU DOHODY O PARCELACI

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro bydlení venkovského charakteru²⁵ a vybranou podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě, účelové komunikace a doprovodnou zeleň.

¹⁹ viz kpt. Definice pojmů

²⁰ viz kpt. Definice pojmů

²¹ viz kpt. Definice pojmů

²² viz kpt. Definice pojmů

²³ viz kpt. Definice pojmů

²⁴ viz kpt. Definice pojmů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Pěstitelská a chovatelská činnost pro samozásobení
- II. Občanské vybavení
- III. Provozovny živností mohou být umístovány ve stavbách s max. půdorysnou výměrou 500 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- IV. Rodinné domy
- V. Dopravná zeleň
- VI. Účelové komunikace
- VII. Rekreace obyvatel zaměřená na rekreační letní pobyt pouze ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci, u kterých je možná změna v účelu využívání stavby na rodinné domy
- VIII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Vymezované stavební pozemky musí mít plochu minimálně 1000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ - zahrady v obytné zóně
- II. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby²⁶
- III. V dohodě o parcelaci bude vyřešena veřejná komunikace, která obslouží jednotlivé stavební pozemky
- IV. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- V. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

F.3.3 Plochy rekreace

R PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace obyvatel ve stávajících chatách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. Zahrada, louka, sad
- III. Drobné stavby²⁷
- IV. Veřejné parkově upravené plochy
- V. Sportovní plochy bez staveb a zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s rodinnou rekreací a rodinným bydlením.
- II. Nové stavby pro rodinnou rekreaci
- III. Nové rodinné domy

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Likvidace dešťových vod na pozemku
- II. K zástavbě bude vybudován příjezd po veřejné komunikaci, která bude mít dopravní parametry pro příjezd vozidel komunální techniky a integrovaného záchranného systému.
- III. S ohledem na požadavek zachování charakteru krajinného rázu, charakteru zástavby a její struktury mohou mít stavby chat a stavby stávajících rodinných domů nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, z těchto důvodů není přípustné dělení pozemků na pozemky menší než 1000 m².
- IV. Intenzita využití stavebního pozemku²⁸ max. 10%

²⁵ viz kpt. Definice pojmů

²⁶ viz kpt. Definice pojmů

²⁷ viz kpt. Definice pojmů

²⁸ viz kpt. Definice pojmů

V. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby²⁹ s maximální výškou hřebene u nových staveb 7m od nejnižšího místa rostlého terénu

VI. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.

F.3.4 Plochy občanského vybavení

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je zástavba občanským vybavením náležející do veřejné infrastruktury.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele v rámci objektu OV
- II. Plochy sportoviště, hřiště
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Související parkování a plochy technické infrastruktury

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- III. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- IV. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.

F.3.5 Plochy výroby a skladování

SO3 ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je výroba a služby související se zemědělstvím a výrobou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory
- II. Občanské vybavení
- III. Provozovny živností mohou být umísťovány ve stavbách s max. půdorysnou výměrou 500 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- IV. Komunikace pro obsluhu území
- V. Služby
- VI. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí
- VII. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. V území je nutné zřídit/zachovat zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 30% plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území esteticky oddělovat pohledově exponovaná území
- V. Stavby a zařízení musí respektovat charakter venkovské zástavby³⁰
- VI. Maximální výška hřebene u nových staveb bude 9m od nejnižšího místa rostlého terénu.
- VII. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.

F.3.6 Plochy veřejného prostranství

VZ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je veřejná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou.

²⁹ viz kpt. Definice pojmů

³⁰ viz kpt. Definice pojmů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Plochy a zařízení pro sport (např. cyklistické zařízení, dětské hřiště)
- II. Vodní plochy
- III. Technická infrastruktura
- IV. Komunikace pro pěší a cyklisty
- V. Pohotovostní parkování

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Veřejné parkoviště může tvořit max. 20 % plochy

F.3.7 Plochy dopravní infrastruktury

PMK PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE VČ. SILNIC UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je silnice a místní komunikace pro přenos dopravních vztahů v urbanisticky formovaném veřejném prostranství s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Zeleň bude v územně vyčleněných plochách.
- II. Pěší komunikace a stezky pro cyklisty; pokud to prostorové podmínky zastavěného území dovolují v samostatných pásech.
- III. Ukládání inženýrských sítí
- ~~IV. Pěší, účelové a místní komunikace~~

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 1 m, povolený je pouze prostup
- II. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je zajištění místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Místní komunikace jsou dále určeny cyklistické a pěší dopravě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Výsadba veřejné zeleně.
- II. Pěší a cyklistický provoz.
- III. Ukládání inženýrských sítí
- IV. Výhybny
- V. Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru bude v minimální šířce 8,0 m³¹.
- II. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 1,0 m, povolený je pouze prostup
- III. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, komunální techniky a zajišťuje zároveň veřejný pěší nebo cyklistický provoz.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod nebo jejich zdržení v území

³¹ viz Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území 501/2006 Sb. §22

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře nové vozovky 5,5 m s vyhýbacím pásem pokud je delší než 50 m.
- II. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace. Povoleno je pouze prostup inženýrských sítí skrz pás zeleně.
- III. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

F.3.8 Plochy technické infrastruktury

TI PLOCHY PRO TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro technickou infrastrukturu s konkrétní funkcí, zejména:

- ČOV - čistírna odpadních vod
- Plocha pro trafostanici

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel a související techniky na vlastním pozemku.
- II. Sběrný dvůr

F.3.9 Plochy zemědělské

DZA PLOCHY DOPROVODNÉ ZELEŇ V SÍDLE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území doprovodné zeleně s funkcí protierozní, retenční a krajnotvornou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Nelesní zeleň
- II. Zahrady a trvalé travní porosty
- III. Účelové komunikace
- IV. Dešťová kanalizace v otevřených korytech s doprovodnou břehovou zelení.

F.4 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.4.1 Plochy dopravní infrastruktury

S3 SILNICE III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemní komunikace v kategorii silnice III. třídy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Oddělený cyklistický pás
- II. Chodník
- III. Pás pro doprovodnou zeleň
- IV. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- V. Protihluková opatření
- VI. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Při změně dokončené stavby jakékoliv části silnice je třeba rozšířit těleso silnice na min. šířky 9 m (např. pro vozovku, krajnici, odvodnění a doprovodnou stromovou zeleň).
- II. Maximální množství vody z komunikace vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů

UKN ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V KRAJINĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků a zajišťuje obsluhu pro zemědělství, lesní výrobu, chodce a pro cyklisty. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení pro chodce a cyklistickou dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod a jejich zdržení v území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Minimální pozemek pro výstavbu nové nebo změnu stávající komunikace šířky 6,5 m pokud slouží i pro obsluhu plochy bydlení
- III. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.
- IV. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 2 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující pozemek komunikace. Povoleno je pouze prostup inženýrských sítí.

MKN MÍSTNÍ KOMUNIKACE V KRAJINĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je zajištění místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Místní komunikace jsou dále určeny cyklistické a pěší dopravě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Výsadba veřejné zeleně.
- II. Pěší a cyklistický provoz.
- III. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Šířka nově navrhované vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 5,5 m.
- II. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 1,0 m. Povoleno je pouze prostup inženýrských sítí.

F.4.2 Plochy smíšené nezastavěného území

DRZ DOPROVODNÁ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou a estetickou, biologickou, vodohospodářskou a ekologickou. Výsadby je možno provést v rámci těchto ploch pouze s využitím domácích druhů zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- II. Trvalý travní porost
- III. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. V ploše nelze ukládat inženýrské sítě do země

NL NELESNÍ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň doprovázející cesty v krajině, má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, vodohospodářskou a ekologickou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- II. Trvalý travní porost
- III. Ukládání inženýrských sítí
- IV. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- V. Výstavba účelových cest pro obhospodařování a údržbu
- VI. Revitalizace vodních toků
- VII. Nová výstavba vodních ploch
- VIII. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky; na lesních plochách bez oplocení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Stavby melioračního charakteru, dožití stávajících melioračních zařízení pokud se vyskytují
- II. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- III. technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

F.4.3 Plochy rekreace

S SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavním využitím jsou sportovní plochy a služby s nimi související. (např. travnatá hřiště, neasfaltové plochy, herní dřevěné prvky apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel
- II. Účelové komunikace
- III. Opatření pro odstraňování eroze
- IV. Retenční opatření
- V. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ubytovací služby
- II. Stavby a zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů
- III. **Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích, případná retence a využití pro zálivku je přípustné.**

F.4.4 Plochy přírodní

PPK PLOCHY S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES – LOKÁLNÍ BIODORIDORY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – biokoridory lokálního významu. Cílem je ochrana a zajištění dlouhodobého, relativně nerušeného vývoje přírodních společenstev.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení³²
- IV. Výstavba účelových cest pro obhospodařování lesních pozemků na plochách lesa
- V. Revitalizace říčních toků
- VI. Nová výstavba vodních ploch
- VII. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky; na lesních plochách bez oplocení³¹
- VIII. Ukládání inženýrských sítí

³² Veškeré zamýšlené záměry musí být navrženy s ohledem na zachování krajinného rázu, významných krajinných prvků a prostupnosti krajiny.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Stavby dopravní a technické infrastruktury v koridoru ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů
- II. technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

PPC PLOCHY S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES - LOKÁLNÍ BIOCENTRA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – biocentra lokálního významu. Cílem je ochrana a zajištění dlouhodobého, relativně nerušeného vývoje přírodních společenstev.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- IV. Výstavba účelových cest pro obhospodařování a údržbu
- V. Revitalizace vodních toků
- VI. Nová výstavba vodních ploch
- VII. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky; na lesních plochách bez oplocení
- VIII. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Stavby melioračního charakteru, dožití stávajících melioračních zařízení pokud se vyskytují
- II. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- III. technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

F.4.5 Plochy vodohospodářské

VV VODNÍ TOKY A PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy vodních toků včetně břehové doprovodné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Rybochovné využití
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- III. Požární nádrž napojena na vodní tok
- IV. Akumulační funkce v krajině
- V. Revitalizace vodního toku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území **se vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a dále pro taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

~~RO PLOCHY PRO OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD~~

~~HLAVNÍ VYUŽITÍ~~

~~Plocha s vodohospodářskou funkcí určená k retenci, rozlivu nebo akumulaci dešťových vod.~~

~~PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ~~

- ~~I. Plochy ÚSES, zejména systém interakčních prvků ÚSES~~
- ~~II. Hrazení vodního toku~~
- ~~III. Zařízení zvyšující opatření k retenci, rozlivu nebo akumulaci povrchových vod~~
- ~~IV. Doprovodná zeleň s funkcí zadržování a zpomalení povrchové vody v krajině~~

- V. Ukládání inženýrských sítí
- VI. Dožití stávajících melioračních zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní infrastrukturu, a dále pro taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- II. Stavby melioračního charakteru

VVT TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ VODNÍHO DÍLA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hráze vodních děl se zařízením pro obtok vody a výpusti

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň, trvalý travní porost, sady a zahrady
- II. Ukládání inženýrských sítí
- III. Dožití stávajících melioračních zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní infrastrukturu, a dále pro taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- II. Stavby melioračního charakteru

F.4.6 Plochy technické infrastruktury

TIK TECHNICKÉ OPATŘENÍ V KRAJINĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Stavba ke snížení ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami. Travnatý příkop s nelesní a doprovodnou zelení s funkcí odtoku dešťových vod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Doprovodná zeleň, trvalý travní porost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. stavby, zařízení, a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu
- II. Stavby melioračního charakteru
- III. stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů
- IV. technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

F.4.7 Plochy zemědělské

Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Doprovodná zeleň, trvalý travní porost, sady a zahrady
- II. Účelová komunikace
- III. V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, ochranu před vodní erozí, pro ochranu přírody a krajiny
- IV. Stavby, zařízení a jiná opatření pro snížování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- V. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále pro taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Z2 TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování zejména ovocný sad, louka nebo pastvina.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. Stavby pro vodní hospodářství
- IV. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále pro taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Z3 ÚDOLNÍ SPOLEČENSTVA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod, esteticky hodnotnou část krajiny a pro zemědělství*. Cílem je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Území je trvale nezastavěné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. Vodní díla a zařízení zajišťující zvýšení retenční schopnosti krajiny
- III. Výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- IV. Sportovní zařízení bez staveb a nepropustných povrchů
- V. Revitalizace říčních toků a hlavníků
- VI. Zemědělské využití – zejména trvalé travní porosty a pastviny
- VII. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu s možností výstavby dočasných zemědělských staveb bez podsklepení, určených pro zemědělskou činnost bez možnosti přívodu inženýrských sítí
- II. Stavby melioračního charakteru
- III. Stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví a těžbu nerostů
- IV. Technická opatření a stavby, které by zlepšovaly jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Z4 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S PROTIEROZNÍM OPATŘENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování s protierozním opatřením a využitelná zejména pro ovocný sad, louku nebo pastvinu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- III. Stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- IV. Drobné stavby pro turistiku
- V. Účelová komunikace
- VI. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- II. Technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace

Z5 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S RETENČNÍM OPATŘENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování s retenčním opatřením a využitelná zejména pro zemědělskou funkci, ovocný sad, louku nebo pastvinu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- III. Stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- IV. Drobné stavby pro turistiku
- V. Účelová komunikace
- VI. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- II. Technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace

ZB ZAHŘÁDKOVÁ OSADA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území jsou zahrady pro rekreaci obyvatel.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. Zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury
- III. Veřejné parkově upravené plochy
- IV. Sportovní plochy bez staveb a zařízení
- V. Ukládání inženýrských sítí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Nové stavby pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení nejsou povoleny

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Likvidace dešťových vod na pozemku

BZN ZAHŘADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území tvoří nedílnou součást stavebních pozemků pro bydlení a to jako zahrady bez staveb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. Ovocný sad, louka nebo pastvina
- III. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy
- IV. Ukládání inženýrských sítí

F.4.8 Plochy lesní

L LES

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku určený k plnění funkce lesa a lesní porosty bez možnosti změny na jinou kulturu. Plochy lesa slouží k ochraně veřejného zájmu – ochrany přírody, jako protierozní opatření a plní též funkci hospodářskou a rekreační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura zřizovaná ve veřejném zájmu.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ozn.	Popis
Dopravní infrastruktura	
D1	Místní komunikace pro obsluhu rozvojového území, zajišťující dopravní přístup k plochám bydlení, plochám pro občanské vybavení ve veřejném zájmu a k veřejnému prostoru
D2	Účelová komunikace pro obsluhu ploch smíšeného území
D3	Místní komunikace pro obsluhu ploch pro bydlení
D4	Účelová komunikace pro obsluhu ploch pro bydlení, s možností otočení vozidel
D5	Rozšíření přístupové komunikace k lokalitě V Hoře – místní komunikace v nezastavěném území
Technická infrastruktura	
T1	Retenční opatření
T2	Retenční opatření

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Ve výkrese č. 4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jsou plošně vymezeny zelenou barvou plochy pro veřejně prospěšná opatření sloužící ke zvýšení ekologické stability území, obnově krajinného rázu, k ochraně před prašností a hlukem a k funkčnosti systému ÚSES.

G.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Stavby ani opatření nejsou navržena.

G.4 PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci nejsou navrženy.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ozn.	Popis	p. č., k. ú. Zahořany	Předkupní právo pro:
X1	Občanské vybavení ve veřejném zájmu	492/3, 493/3	Obec Zahořany; OÚ Zahořany 58, Mníšek pod Brdy, 252 10; IČ: 00640778

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

V územním plánu nejsou stanovována žádná kompenzační opatření.

J. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

ÚP vymezuje plochu rezervy pro odklon regionálního biokoridoru RK 1207. Rezerva je zobrazena ve výkresech: výkres č. 1 Výkres základního členění, výkres č. 2 Hlavní výkres, č. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a ve výkrese č. 6 Koordinační výkres.

Další rezervy nejsou vymezeny a po prověření území nejsou potřeba.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Ve výkrese č. 1 – Výkres základního členění je vyznačena plocha modrou šrafou, kde je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci, která vymezení parcelu pro veřejnou propojovací komunikaci a vazbu na ostatní dopravní strukturu dle hlavního výkresu

L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

M. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V plochách jsou stanoveny podmíněčné etapizace pro rozvoj nebo následné umístění zástavby:

B1 - Nízkopodlažní bydlení typu A

V této ploše lze vymezovat nové stavební pozemky a umísťovat stavby na nich, teprve po splnění podmínky vybudování technické infrastruktury (zejména kanalizace a vodovod).

B2 - Nízkopodlažní bydlení typu B

V této ploše lze vymezovat nové stavební pozemky a umísťovat stavby na nich, teprve po splnění podmínky vybudování technické infrastruktury (zejména kanalizace a vodovod).

B3 - Nízkopodlažní bydlení typu C

V této ploše lze vymezovat nové stavební pozemky a umísťovat stavby na nich, teprve po splnění podmínky vybudování technické infrastruktury (zejména kanalizace a vodovod).

B4 - Nízkopodlažní bydlení „V Hoře“

V této ploše lze vymezovat nové stavební pozemky a umísťovat stavby na nich, případně měnit stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům teprve po splnění podmínky vybudování dostatečně kapacitní, zpevněné, obousměrně veřejně přístupné komunikace se dvěma jízdnicemi pruhy o min šířce 2,5 m a přiměřené šířce veřejného prostranství po celé délce až k napojení na stavební pozemek, na pozemku komunikace musí být vyřešena likvidace dešťových vod z komunikace a výsadba krajinné zeleně (alej)

R - Plochy pro rodinnou rekreaci

Změny dokončených staveb lze v zastavěném území odloučených místních částí realizovat za podmínky realizace vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod a napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu.

OV - Občanské vybavení ve veřejném zájmu

Odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení mimo veřejné prostranství a komunikace.

O. ZKRATKY

BPEJ	bonitovaná půdní ekologická jednotka	RD	rodinný dům
CO	civilní ochrana	SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ČOV	čistírna odpadních vod	TTP	trvalý travní porost
KUK	koncepte uspořádání krajiny	ÚAP	územně analytické podklady
LBC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
MK	místní komunikace	ÚPD	územně plánovací dokumentace
MŠ	mateřská škola	ÚR	územní rozhodnutí
NP	nadzemní podlaží	ÚSES	územní systém ekologické stability
OP	ochranné pásmo	VKP	významný krajinný prvek registrovaný
ORP	obec s rozšířenou působností	VPS	veřejně prospěšné stavby
OV	občanské vybavení	ZÚR	zásady územního rozvoje
PÚR	politika územního rozvoje ČR		

P. OBSAH DOKUMENTACE

- I. Návrh územního plánu obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část obsahuje 5 výkresů:
 - výkres č. 1 Výkres základního členění území 1:5 000
 - výkres č. 2 Hlavní výkres 1:5 000
 - výkres č. 3 Koncepte veřejné infrastruktury 1:5 000
 - výkres č. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000
 - výkres č. 5 Výkres koncepte uspořádání krajiny 1:5 000