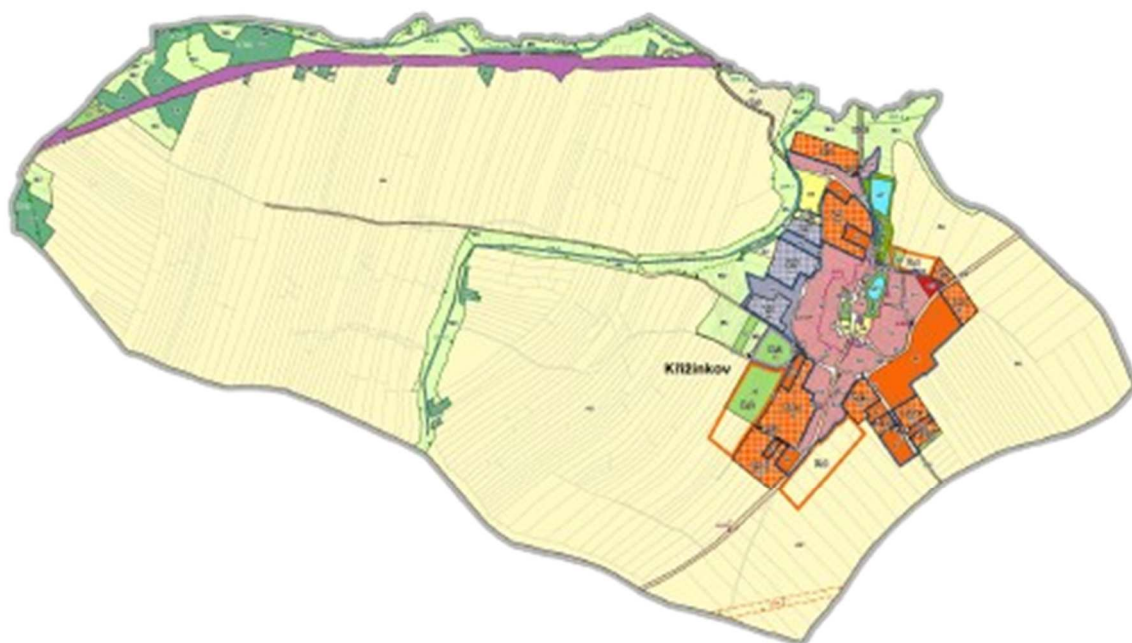




ÚZEMNÍ PLÁN KŘIŽÍNKOV

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

pořizovatel:
Obecní úřad Křižínek
Křižínek 5
594 53 Osová Bítýška

zpracovatel:
DIS projekt s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 37
674 01 Třebíč
IČ: 60715227

listopad 2025

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

objednatel: Obec Křižínek
Křižínek 5, 594 53 Osová Bítýška

pořizovatel: Obecní úřad Křižínek
Křižínek 5, 594 53 Osová Bítýška
prostřednictvím zástupce pořizovatele Mgr. Zdeňka Kundery

zpracovatel: DIS projekt s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz, mobil: 603 522 531

zodpovědný projektant: Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o.

řešitelský kolektiv: Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o.
Bc. Jan Grygar, DIS projekt s.r.o.
Bc. Hana Radoberská, DIS projekt s.r.o.

datum zpracování: 11/2025

Záznam o účinnosti vyhotovení územního plánu zahrnujícího úplné znění	
Název dokumentace	Úplné znění Územního plánu Křižínek po Změně č. 1
Správní orgán vydávající územní plán	Zastupitelstvo obce Křižínek
Pořadové číslo poslední změny	1
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Obecní úřad Křižínek
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Mgr. Zdeněk Kundera

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1. Vymezení zastavěného území	5
A.2. Základní koncepce rozvoje území obce	5
A.3. Urbanistická koncepce.....	6
A.4. Koncepce veřejné infrastruktury	12
A.5. Koncepce uspořádání krajiny	14
A.6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	18
A.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	29
A.8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	29
A.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	30
A.10.Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	30

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Výkres základního členění území	1 : 5000
2a. Hlavní výkres	1 : 5000
2b. Hlavní výkres – zelená infrastruktura	1 : 5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěná území byla Územním plánem Křižínkov vymezena k 1. 1. 2009 a Změnou č. 1 aktualizována ke dni 30. 4. 2025.



Zastavěná území jsou zakreslena ve výkresech grafické části:

- a) 1. Výkres základního členění území;
- b) 2a. Hlavní výkres;
- c) 2b. Hlavní výkres – zelená infrastruktura.

A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Hlavním cílem územního plánu je navrhnout budoucí funkční uspořádání území a stanovit závazné zásady pro jeho další rozvoj. Cílovým využitím řešeného území se stanovuje bydlení, zemědělství, základní veřejná vybavenost, místní ekonomické aktivity a rozvoj těchto funkcí v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Rozvoj řešeného území je podmíněn ochranou kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a ochranou přírodních a krajinných hodnot v území. Hodnoty řešeného území jsou nezastupitelným prvkem stabilizace a rozvoje území.

Postavení obce v sídlení struktuře širšího území se nemění. Obec Křižínkov je řešena jako samostatný urbánní celek s širšími vazbami v oblasti veřejné infrastruktury a vybavenosti.

Územní plán stanovuje hlavní cíle koncepce rozvoje řešeného území:

- a) zajištění udržitelného rozvoje území založeného na vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje, uspořádání hmotných prvků a sociální soudržnosti obyvatel;
- b) rozvoj potenciálu hlavních společenských funkcí sídla – bydlení, základní veřejná vybavenost, místní ekonomické aktivity;
- c) zachování a ochrana venkovského charakteru zástavby (menší objemové měřítko zástavby i staveb, převažující podíl individuální zástavby, vyšší podíl veřejných prostranství, zeleně a zahrad, specifičnost urbanistického prostředí zástavby a přímá návaznost na krajinu);
- d) zachování stávajícího občanského vybavení a vytvoření podmínek pro rozvoj občanského vybavení veřejného a pro sport a rekreaci odpovídající potenciálu řešeného území;
- e) zajištění podmínek pro koordinované umísťování a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a technické vybavenosti území;
- f) stabilizace převážně zemědělského charakteru řešeného území s možností doplnění žádoucích ekostabilizačních a protierozních opatření;
- g) ochrana ekologických a estetických hodnot krajiny, vymezení prvků zelené infrastruktury včetně územního systému ekologické stability.

Územní plán vymezuje v řešeném území nad rámec stávajících hodnot chráněných podle platných právních předpisů další hodnoty, které jsou ve veřejném zájmu navrženy k ochraně:

- a) urbanistický kompoziční prvek – centrální část obce;



- b) historicky významná stavby - kaple sv. Anny;



- c) pohledově exponovaný horizont;



- d) ostatní památky místního významu (kříže, boží muka);
e) fragmenty přírodních a krajinných prvků (zalesnění, vodní plochy, remízky, rozptýlená a solitérní zeleň, zahrady).

Územní plán stanovuje zásady pro ochranu a rozvoj hodnot území a pro rozhodování o změnách v řešeném území:

- a) Respektovat vymezený urbanistický kompoziční prvek (H.01), v centrální část obce (na návsi a v jejím vymezeném okolí) neumísťovat stavby a jiné záměry, jejichž objemové řešení, měřítko a výška nerespektuje jednotící prvky stávající zástavby.
b) Respektovat kapli sv. Anny jako místně historicky významnou stavbu (H.02), nepřipustit její odstranění nebo zásadní změnu vzhledu (přístavby, dostavby, využití nepůvodních materiálů apod.), v okolí historicky významné stavby neumísťovat stavby a jiné záměry, které by nepříznivě ovlivnily její vzhled, kompozici a estetické působení v okolí.
c) Respektovat pohledově exponovaný horizont na jižní straně správního území obce, kde je možné umísťovat stavby dle přípustného a podmíněně přípustného využití předmětných ploch s rozdílným způsobem využití pouze ve výjimečných a odůvodněných případech za podmínky, že nebude dotčen obraz krajiny v dálkových pohledech.
d) Respektovat charakter řešeného území a základní zásady urbanistické kompozice stanovené tímto územním plánem.
e) Respektovat památky místního významu, nepřipustit jejich odstranění.
f) Respektovat a v co největší míře zachovat stávající přírodní a krajinné prvky, posilovat jejich krajinnotvornou, estetickou, retenční a ekologickou funkci.
g) Respektovat specifické podmínky pro činnosti v plochách a koridorech zelené infrastruktury stanovených tímto územním plánem.

A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 Základní urbanistická koncepce

Územní plán stanovuje základní urbanistickou koncepci, která vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání sídla a z prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území:

- a) V územním plánu je vymezeno zastavěné území, stabilizované plochy (současný způsob využití území bez požadavků na změny), plochy ke změně současného způsobu využití území (zastavitelné plochy, transformační plochy) a jsou stanoveny způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání.
b) Rozvojové záměry (zastavitelné plochy, transformační plochy) se umísťují výlučně v návaznosti na vymezená zastavěná území nebo v přímých urbanistických vazbách.
c) Plošný rozvoj sídla je soustředěn zejména do oblasti bydlení, které současně umožňuje realizaci některých dalších funkcí slučitelných s funkcí bydlení (např. hospodářské zázemí, občanské vybavení, sport a rekreace) v souladu s venkovským charakterem sídla. Pro realizaci podnikatelských a výrobních aktivit jsou vymezeny stabilizované i zastavitelné plochy smíšené výrobní přimknuté k sídlu ze západní strany.
d) Podmínky pro zvýšení kvality obytného prostředí sídla jsou zajištěny rozvojem a stabilizací prvků veřejné infrastruktury (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství).
e) Rozvoj území je podmíněn ochranou struktury a charakteru stávající zástavby a ochranou přírodních a kulturních hodnot řešeného území. Volná krajina je chráněna před nežádoucí zástavbou.

3.2 Charakter území a urbanistická kompozice

Územní plán respektuje charakter území, který představuje jedinečný soubor identifikovaných funkčních, prostorových, přírodních, kulturně-historických a socioekonomických hodnot, specifických rysů, jeho celkového uspořádání a vzájemných vztahů těchto prvků.

Urbanistická kompozice je pak soubor odborných principů a metod prostorového uspořádání hmotných prvků a prostorů, jehož prostřednictvím se, v rámci stanovené urbanistické koncepce, tento charakter území záměrně chrání, stabilizuje, dotváří či kvalitativně transformuje.

S ohledem na stávající charakter území bude prověřována a posuzována potřeba změn v území, zejména v rámci umístění a uspořádání staveb a vymezování stavebních pozemků. Územní plán rozlišuje lokality dle převažujícího cílového charakteru území a stanovuje specifické podmínky pro změny využití v těchto lokalitách.

Jádrová část obce

Tato zóna zahrnuje historicky nejstarší část obce s nejstarší dochovanou zástavbou, soustředěnou podél hlavní komunikace a přilehlé návsi. Územní plán zde vymezuje především polyfunkční plochy smíšené obytné venkovské (SV), občanského vybavení (OV), veřejných prostranství (PU) a sídelní zeleně (ZS). Pro zónu je typické malé měřítko, převažující tradiční formy domů (často přízemní s podkrovím, sedlové střechy) a přímý kontakt se zemědělskými usedlostmi. Veřejná prostranství se vyznačují neformálním uspořádáním a vzrostlou zelení. Celkově tato jádrová část obce plní roli jejího společenského a vizuálního těžiště. Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití a ochranu tohoto území a zásady urbanistické kompozice:

- Chránit a respektovat stávající urbanistickou strukturu, nejstarší dochovanou zástavbu a její autentické architektonické prvky. Veškeré nové stavební zásahy (novostavby v prolukách, rekonstrukce, přístavby) musí respektovat převládající a jednotící prvky stávající zástavby (stavební čára, uliční čára, zastřešení hlavních objektů, výška a podlažnost staveb, přechod zástavby do krajiny, typ oplocení orientovaný do veřejného prostoru a do krajiny apod.).
- Chránit a rozvíjet veřejná prostranství (především návěs a přilehlé uliční prostory) s důrazem na jejich neformální charakter, kvalitu povrchů, přiměřený mobiliář a zachování či doplnění vzrostlé sídelní zeleně. Veškeré úpravy musí posilovat funkci jádrové části jako přirozeného společenského, kulturního a vizuálního těžiště obce a chránit charakteristické průhledy.
- Podporovat a rozvíjet polyfunkční využití zóny (zejména kombinaci bydlení venkovského typu a doplňkové občanské vybavenosti) tak, aby bylo v souladu s jejím historickým a společenským významem a přispívalo k její vitalitě. Nové i stávající funkce a jejich provoz nesmí narušovat kvalitu obytného prostředí (hlukem, dopravou, emisemi, vizuálním smogem) a musí být přiměřené kapacitě a charakteru venkovského centra.

Navazující venkovská obytná zástavba

Tato část zahrnuje ostatní zastavěné území obce, které obklopuje historické jádro nebo se rozkládá podél přístupových cest (včetně části Kartouzy). Převažuje zde obytná funkce v rodinných domech různého stáří, se zahradami. Zástavba je rozvolněnější, s větším podílem novějších staveb. Charakteristické je přímé propojení se zahradami a postupný přechod do volné krajiny. Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití a ochranu tohoto území a zásady urbanistické kompozice:

- Podporovat primárně funkci bydlení v rodinných domech se zahradami, s možností doplňkových nerušících funkcí, které jsou slučitelné s obytným prostředím a nenarušují jeho kvalitu.
- U nových staveb a rekonstrukcí dodržovat měřítko odpovídající venkovskému charakteru (zpravidla nízkopodlažní objekty s jedním až dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím), respektující výškovou hladinu a charakter stávající zástavby. Vyloučit neadekvátně velkoobjemové či příliš koncentrované formy zástavby.
- Na styku zastavěného území s volnou krajinou klást zvláštní důraz na plynulý a vizuálně kvalitní přechod. Nové stavby pro bydlení v okrajových polohách sídla situovat tak, aby zeleň souvisejících zahrad tvořila plynulý přechod mezi zastavěným územím a okolní krajinou.

Zóna smíšené výroby

Tato zóna, situovaná v západní části obce, zahrnuje území původního zemědělského areálu, které je v současnosti využíváno pro výrobní a související hospodářské aktivity. Charakterizují ji zpravidla objekty většího měřítka a utilitárního vzhledu, zpevněné manipulační plochy a specifické požadavky na dopravní obsluhu. Zóna přímo navazuje na intenzivně využívané zemědělské pozemky a její poloha na okraji sídla vyžaduje zvláštní pozornost vůči krajinnému rázu a možným vlivům na okolní prostředí. Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití a ochranu tohoto území a zásady urbanistické kompozice:

- Umožnit umístění výrobních činností, řemeslné výroby, skladování a technických či zemědělských služeb, které jsou slučitelné s venkovským prostředím a charakterem obce. Veškeré provozy musí být technicky a technologicky řešeny tak, aby minimalizovaly negativní vlivy na okolní (zejména obytné) území a zemědělskou krajinu (hluk, prach, emise, zápach, světelné znečištění).
- Nové stavby a rekonstrukce řešit s ohledem na začlenění do krajinného kontextu a minimalizaci negativního dopadu na dálkové pohledy a krajinný ráz. Výšková hladina a objem staveb musí být přiměřené funkci. Součástí areálu je založení a údržba izolační a doprovodné zeleně, zejména na hranicích s volnou krajinou a případnou navazující obytnou zástavbou.
- Řešit parkování, manipulační a skladovací plochy výhradně v rámci areálu. Nakládání s odpady a vodami (včetně dešťových) musí být v souladu s platnými předpisy a nesmí negativně ovlivňovat kvalitu okolních zemědělských pozemků a vodních zdrojů. Podporovat opatření pro zadržování a využívání dešťové vody v areálu.

3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (plochy s rozdílným způsobem využití):

Označení	Název
BH	bydlení hromadné
BI	bydlení individuální
SV	smíšené obytné venkovské
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení sport
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZS	zeleň sídelní ostatní
ZK	zeleň krajinná
DS	doprava silniční
DD	doprava drážní
HU	smíšené výrobní všeobecné
WT	vodní a vodních toků
AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné

3.4 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy (plochy změn v území určené k zastavění dle podmínek stanovených tímto územním plánem):

Označení	Kód	Název	Specifikace
	Z.1-a	bydlení individuální	- jihovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - dopravní obsluha z ploch veřejných prostranství ze severovýchodu nebo ze severozápadu
	Z.1-b	bydlení individuální	- jihovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - dopravní obsluha z ploch veřejných prostranství ze severovýchodu
	Z.1-c	bydlení individuální	- jihovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - dopravní obsluha z ploch veřejných prostranství z jihozápadu
	Z.1-d	bydlení individuální	- jihovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - dopravní obsluha z ploch veřejných prostranství z jihozápadu
	Z.2	bydlení individuální	- severovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - plocha pro jednořadou zástavbu rodinných domů přiléhajících k silnici na Katov a jejich zahrady orientované směrem do krajiny - dopravní obsluha ze silnice na Katov
	Z.3	bydlení individuální	- severovýchodní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - plocha pro jednořadou zástavbu rodinných domů přiléhajících k veřejnému prostranství, jejich zahrady orientované směrem do krajiny
	Z.4	bydlení individuální	- severní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - plocha pro dvě řady rodinných domů přiléhajících k veřejnému prostranství
	Z.5	bydlení individuální	- severní část obce - zástavba 1 NP + podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - plocha pro jednořadou zástavbu rodinných domů využitelná po vybudování obslužné komunikace podél jižní nebo severní hranice plochy

Označení	Kód	Název	- Specifikace
	Z.6	smíšené výrobní všeobecné	- severozápadní část obce - plocha pro drobnou zemědělskou a řemeslnou výrobu, skladování a služby s vyloučením živočišné výroby - zástavba do max. 12 m výšky od úrovně nejnižše položeného bodu původního terénu na obvodu stavby - dopravní obsluha z veřejného prostranství východně od plochy - vhodná výsadba vzrostlé zeleně podél severní a západní hranice plochy - respektovat vedení VN včetně ochranného pásma
	Z.7	smíšené výrobní všeobecné	- severozápadní část obce - plocha pro drobnou zemědělskou a řemeslnou výrobu, skladování a služby s vyloučením živočišné výroby - zástavba do max. 12 m výšky od úrovně nejnižše položeného bodu původního terénu na obvodu stavby - dopravní obsluha z veřejného prostranství východně od plochy - vhodná výsadba vzrostlé zeleně podél západní hranice plochy - respektovat vedení VN včetně ochranného pásma
	Z.8-a	bydlení individuální	- jihozápadní část obce - zástavba do max. 1 NP + podkroví nebo 2 NP bez podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - pro dopravní obsluhu plochy je nezbytná realizace nové kapacitně adekvátní pozemní komunikace v rámci veřejného prostranství o minimální šířce 8 m
	Z.8-b	bydlení individuální	- jihozápadní část obce - zástavba do max. 1 NP + podkroví nebo 2 NP bez podkroví - koeficient zastavění max. 0,3, koeficient zeleně min. 0,6 - pro dopravní obsluhu plochy je nezbytná realizace nové kapacitně adekvátní pozemní komunikace v rámci veřejného prostranství o minimální šířce 8 m
	Z.9	doprava silniční	- severozápadně od obce - návrh obnovy historické cesty z Kartouzů do Březského
	Z.10	doprava silniční	- severně od obce - aktualizace dle reálného stavu v území - plocha v poloze stávající komunikace propojující část Kartouzy s vlakovou stanicí Níhov
	Z.11	doprava silniční	- západní část obce - aktualizace dle reálného stavu v území - plocha v poloze stávající přístupové komunikace k plochám výroby

Označení	Kód	Název	- Specifikace
	Z.12	smíšené obytné venkovské	- část Kartouzy - aktualizace dle reálného stavu v území - zázemí stávající zástavby
	Z.13	veřejná prostranství všeobecná	- obslužná komunikace pro jižní část zastavitelné plochy Z.8-a a pro severní část zastavitelné plochy Z.8-b dle reálného stavu v území
	Z.14	veřejná prostranství všeobecná	- jihozápadní část obce - obslužná komunikace pro obytnou lokalitu dle reálného stavu v území
	Z.15	občanské vybavení sport	- severozápadní část obce - sportovní zázemí stávajícího hřiště

3.5 Vymezení transformačních ploch

Územní plán v řešeném území vymezuje transformační plochu (plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití):

Označení	Kód	Název	Specifikace
	T.1	smíšené výrobní všeobecné	- západní část obce - areál bývalého zemědělského družstva navržený k přestavbě - respektovat stávající výškové uspořádání zástavby, zástavba do max. 12 m výšky od úrovně nejnižší položeného bodu původního terénu na obvodu stavby

3.6 Vymezení systému veřejných prostranství a sídelní zeleně

Systémem veřejných prostranství a sídelní zeleně se rozumí cíleně komponovaná a funkčně provázaná soustava veřejných prostranství a všech typů sídelní zeleně (veřejné, a též soukromé, pokud se významně uplatňuje ve struktuře a obrazu sídla či plní nezastupitelné ekologické funkce) v zastavěném území obce a v jeho přímých návaznostech. Tento systém tvoří základní urbanistickou, ekologickou a sociální kostru sídla, nezbytnou pro zajištění kvalitního životního prostředí, prostupnosti území a identity obce. Změny ve využití řešeného území jsou podmíněny ochranou a zachováním vysokého podílu veřejné a soukromé zeleně v zastavěném území. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci systému sídelní zeleně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zeleně, ploch veřejných prostranství, ploch bydlení a ploch smíšených obytných venkovských.

Sídelní zeleň stávající je v obci zastoupena na plochách veřejných prostranství – na návsi spolu s plochou vyletiště a na ploše v okolí kapličky sv. Anny.

Největší zastoupení zeleně v obci mají plochy soukromých sadů a zahrad, jejich podíl bude i po záboru části pozemků pro výstavbu stále významný.

Základem vytvoření systému sídelní zeleně v zastavěném území obce jsou dvě vodní plochy (Obecní rybník a vodní plocha vybudovaná severně od návsi) a jejich propojení tvořené travními porosty, vzrostlou zelení podél vodoteče propojující obě vodní plochy.

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu a rozvoj systému veřejných prostranství a sídelní zeleně:

- Zabezpečit komplexní ochranu všech stávajících ploch veřejných prostranství a sídelní zeleně v jejich současném plošném rozsahu, funkčním určení a kvalitě před nevhodným využitím, zástavbou či jinými degradujícími zásahy.
- Identifikovat, chránit a cíleně udržovat cenné přírodní, kulturní a kompoziční prvky systému (např. vzrostlé stromy, historické aleje, vodní prvky, parkové úpravy).
- Cíleně vytvářet, chránit a posilovat funkční propojení (pěší, cyklistická, bezbariérová, ekologická) mezi jednotlivými částmi systému navzájem, a mezi sídlem a přiléhající volnou krajinou.

- d) Uplatňovat principy modrozelené infrastruktury pro podporu biodiverzity, efektivní hospodaření s dešťovou vodou (vsak, retence, využití) a celkovou adaptaci sídla na projevy změny klimatu.

A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán vymezuje plochy pro stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, zelené infrastruktury, stavby a zařízení pro veřejné občanské vybavení a pro veřejná prostranství.

Územní plán vymezuje v rámci veřejné infrastruktury plochy dopravy silniční (DS), plochy dopravy drážní (DD), veřejná prostranství všeobecná (PU) a plochy pro veřejné občanské vybavení (OV). S ohledem na specifické podmínky v území jsou nad rámec veřejné infrastruktury vymezeny plochy občanského vybavení komerční (OK) a plochy občanského vybavení sport (OS).

Do systému zelené infrastruktury jsou zařazeny plochy s rozdílným způsobem využití s nosnými prvky (WT, LU, MU) včetně stanovení podmínek pro činnost v těchto plochách.

Obsluha zastavitelných ploch je zajištěna možným rozšířením stávajících dostupných systému dopravní a technické infrastruktury (v lokalitách, ve kterých nelze zajistit odpovídající úroveň obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, není nová zástavba navrhována).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem (kapitola A.6) stanovují potenciálně možné umístování staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci těchto ploch a staveb a zařízení veřejného občanského vybavení v rámci ploch obytného charakteru, popř. v rámci dalších ploch za podmínky slučitelnosti všech funkcí.

V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch se vymezují veřejně přístupné plochy jako veřejná prostranství a stanovují se podmínky pro jejich využití a ochranu.

4.1 Koncepce veřejné občanské vybavenosti

Územní plán vymezuje občanské vybavení veřejné infrastruktury ve smyslu staveb a zařízení sloužících pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva pouze v případě jejich funkční výjimečného postavení v urbanistické struktuře sídla.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury je v rámci ploch s rozdílným způsobem využití samostatně vymezeno pouze v případě funkčně výjimečného postavení v urbanistické struktuře (budova obecního úřadu, budova hasičské zbrojnice, kaple sv. Anny).

S ohledem na specifické podmínky v území jsou nad rámec veřejné infrastruktury vymezeny plochy občanského vybavení komerční (OK) a plochy občanského vybavení sport (OS).

Pro rozvoj sportovního občanského vybavení je vymezena zastavitelná plocha (Z.15) určená pro rozšíření plochy stávajícího hřiště jižním směrem (například pro výstavbu chybějícího zázemí – šatna, sociální zařízení, klubovna).

Umístování staveb a zařízení občanského vybavení lokálního charakteru se připouští v plochách bydlení individuální (BI) a plochách smíšených obytných venkovských (SV) dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v kapitole A.6.

4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající trasa silnice III/3795 a trasy místních a účelových komunikací jsou územně stabilizovány a respektovány, popř. doplňovány. Železniční trať č. 250 je územně stabilizována a respektována. Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu (Z.9) pro obnovu trasy účelové komunikace vedoucí z Kartouz do obce Březské (uvažovaná zpevněná komunikace), zastavitelnou plochu (Z.10) pro místní komunikaci směřující k železniční zastávce Níhov (mimo řešené území) a zastavitelnou plochu (Z.11) dle skutečného stavu v území.

Všechny zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém obsluhy řešeného území veřejnou dopravní infrastrukturou. Za účelem dopravního obslužení zastavitelných ploch Z.8-a a Z.8-b je třeba vyčlenit veřejné prostranství minimální šíře 8 m navazující na stávající místní komunikaci odbočující ze silnice III/3795.

Parkovací a odstavná stání pro stavby a zařízení umístovaná v plochách s rozdílným způsobem využití v kapacitách vyplývajících z právních předpisů a technických norem pro tyto stavby lze umísťovat pouze v rámci těchto vlastních ploch, v rámci ploch veřejných prostranství (PU) a v rámci ploch silniční dopravy (DS).

Plochy silniční dopravy (DS) jsou vymezeny zejména k umístění staveb silnic, místních, účelových a pěších komunikací, doprovodných staveb, zařízení nezbytných k provedení těchto dopravních staveb a zajištění jejich řádného užívání. Účelové komunikace v krajině, polní a lesní cesty jsou vymezeny jako součásti přilehlých ploch s rozdílným způsobem využití. Veřejná prostranství všeobecná (PU) jsou vymezena pro místní obslužné a účelové komunikace a další veřejné přístupové plochy v zastavěném území.

4.3 Koncepte technické infrastruktury

Zásobování vodou

Obec nemá vybudovaný veřejný vodovod, obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou ze soukromých a obecních studní. Územní plán toto řešení respektuje, současně však koncepčně umožňuje zásobení obce pitnou vodou z vlastního zdroje prostřednictvím vodovodu dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. V zastavěném území a v zastavitelných plochách bude vodovod umisťován zpravidla do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Zdroje požární vody budou řešeny v souladu s normovými požadavky, v obci budou přednostně využity zdroje povrchových vod.

Likvidace odpadních vod

V obci je vybudována gravitační splašková kanalizační síť, kterou jsou odpadní vody odváděny do severní části obce, kde je umístěna centrální čerpací stanice odpadních vod. Z ní jsou odpadní vody čerpány do kanalizační sítě Katov a dále odváděny k čištění do čistírny odpadních vod Katov. Ta slouží pro čištění odpadních vod obce Katov i Křižínek s kapacitou 600 ekvivalentních obyvatel. Tato kapacita bude vzhledem ke zvyšování obyvatel obou obcí brzy vyčerpána. Proto je na místě uvažovat o intenzifikaci této čistírny odpadních vod nacházející se na území sousední obce. Územní plán stávající řešení systému odvádění a likvidace odpadních vod respektuje.

Všechny stavby (pokud jsou producenty odpadních vod) napojit na centrální systém odvádění a čištění odpadních vod s výjimkou staveb, které v době jejich realizace nemohou být, nebo nebudou moci být z technických nebo ekonomických důvodů napojeny. Tyto musí řešit likvidaci splaškových vod individuálním způsobem (domovní čistírny odpadních vod, jímky na vyvážení nebo ekvivalentní technologie, kterou jsou, nebo v době realizace budou, v souladu s platnou legislativou).

Odpadní vody z výrobních nebo zemědělských provozů (technologické odpadní vody) musí být skladovány v rámci těchto provozů a likvidovány v souladu s platnou legislativou, žádné z těchto odpadních vod nesmí zatížit čistírnu odpadních vod.

Sítě, objekty na sítích a zařízení technologického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí likvidace odpadních vod, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak. Územní plán tak vytváří podmínky pro rozšíření kanalizační sítě.

V zastavěném území a zastavitelných plochách budou sítě technické infrastruktury umisťovány zpravidla do společných tras nebo v souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury.

Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.

Zásobování plynem

Územní plán respektuje stávající systém zásobování zemním plynem. Řešené území je plynifikováno STL rozvodem plynu.

Územní plán navrhuje rozšíření systému zásobování plynem do zastavitelných ploch a do lokalit, ve kterých dosud nebyl vybudován. Podmínky pro vybudování nového plynovodu jsou vytvořeny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola A.6). Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí zásobování plynem, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak.

Zásobování elektrickou energií

Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je zachována, stávající trasy nadřazeného, hlavního a vedlejšího vedení elektrické energie jsou územně stabilizovány a respektovány.

Územní podmínky pro přeložky, doplnění tras a úpravy zařízení, které vyplývají z řešení územního plánu, jsou zajištěny. Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (kapitola A.6). Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci nebo výstavbu tras elektrické energie v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyly vybudovány.

Systém rozvodu nízkého napětí a veřejného osvětlení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch (sítě pro přenos elektrické energie v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně jako podzemní).

Umísťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je nepřípustné s výjimkou staveb a zařízení umístěných na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách a fasádách) a ve výrobních areálech. Umísťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je nepřípustné.

Radiokomunikace, telekomunikace

Stávající sdělovací síť je územně stabilizována a respektována. Systém rozvodu komunikačního zařízení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch (sítě pro přenos signálu v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně jako bezdrátové nebo podzemní).

Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (kapitola A.6). Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci nebo výstavbu sítí a zařízení elektronického komunikačního zařízení v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyly vybudovány. Zájmová území Ministerstva obrany jsou respektována.

Nakládání s odpady

Územní plán nevymezuje specifické plochy pro nakládání s odpady. Na návsi u prodejny potravin se nacházejí kontejnery pro tříděný odpad. Způsob likvidace odpadů se nemění, systém sběhu, svozu a ukládání tuhého komunálního i nebezpečného odpadu bude řešen v souladu s platnou legislativou.

4.4 Koncepce veřejných prostranství

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství jako plochy s převažující funkcí komunikační a shromažďovací včetně dalších prostorů přístupný každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnická práva k pozemkům ležícím v těchto plochách a prostorech.

Všechny plochy veřejně a bez omezení přístupné v zastavěném území se vymezují jako plochy veřejných prostranství (PU), pokud nejsou určeny pro jiné specifické využití. Veřejná prostranství všeobecná (PU) jsou vymezená pro místní obslužné a účelové komunikace a další veřejně přístupné plochy v zastavěném území.

Zastavitelné plochy veřejných prostranství (Z.13, Z.14) jsou vymezeny za účelem dopravního napojení a zpřístupnění zastavitelných ploch pro bydlení. Zastavování ploch veřejných prostranství se nepřipouští (mimo stavby uvedené v přípustném využití ploch veřejných prostranství v kapitole A.6).

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 Základní koncepce uspořádání krajiny

Řešené území je součástí Domašovského krajinného celku, který je charakteristický harmonickou kulturní krajinou s podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.

Hlavním cílovým využitím krajiny se stanovuje zemědělství při zachování charakteru krajiny a posílení krajinnotvorných, retenčních a ekologických funkcí krajinných prvků. Stávající přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou respektovány.

Ochrana migrační propustnosti krajiny jako celku je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES). Úroveň ekologické stability území se zajišťuje zvýšením podílu zeleně v krajině, zvýšením retenční schopnosti krajiny a zlepšením její propustnosti.

Územní plán stanovuje obecné zásady ochrany krajinného rázu:

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrá strukturou využití území.
- b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- d) Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny.
- e) Zachovat nerušenost vyvýšených prostorů (jižní část správního území) a průhledů do krajiny. V okrajových polohách sídla a v pohledově významných místech zachovat vzrostlou sídelní zeleň.
- f) Zamezit dalšímu odvodňování krajiny, podporovat revitalizační zásahy.
- g) Respektovat stávající nepřilíš rozsáhlé lesní porosty, posilovat a obnovovat jejich krajinotvornou, retenční a ekologickou funkci.
- h) Respektovat a zachovat stávající vodní plochy a toky, posilovat jejich krajinotvornou, retenční a ekologickou funkci.
- i) Nepřipouštět stavby, zařízení a činnosti snižující estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu oblasti či místa.

Územní plán stanovuje obecně platné podmínky pro změny ve využití všech ploch s rozdílným způsobem využití ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (PUPFL). Využití území do vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí narušit funkci lesa a současně musí být zajištěna bezpečnost osob a majetku.

Územní plán stanovuje obecně platné podmínky pro změny ve využití všech ploch s rozdílným způsobem využití v tzv. manipulačním pásmu vodních toků (6 m u DVT). Využití tohoto území nesmí znemožňovat správcům vodních toků přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou.

5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití tvořící charakter krajiny v nezastavěném území:

Označení	Název
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZK	zeleň krajinná
WT	vodní a vodních toků
AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné

5.3 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině (plochy určené ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území).

5.4 Zelená infrastruktura

Územní plán vymezuje zelenou infrastrukturu jako síť ploch a dalších prvků přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým vztahem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb, a stanovuje podmínky pro činnosti v těchto plochách.

Územní plán specificky vymezuje nosné prvky zelené infrastruktury. Nosné prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury. Jsou to plochy vodní a vodních toků (WT), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) a plochy v rámci územního systému ekologické stability.



Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití překryvných ploch a koridorů s nosnými prvky zelené infrastruktury:

- Respektovat překryvné plochy a koridory s nosnými prvky jako opatření pro zachování a posílení funkcí ekosystémových služeb v řešeném území.
- Hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití připouštět pouze pokud nedojde k narušení ekosystémových služeb a k významnému snížení ekologické hodnoty území.
- V rámci územního systému ekologické stability připouštět hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití pouze pokud nedojde k narušení funkčnosti, prostupnosti nebo návaznosti územního systému ekologické stability a ke snížení hodnoty ekologické stability území.

5.5 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Územní systém ekologické stability se vymezuje k zajištění prostupnosti krajiny pro faunu a ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny. Vymezením biocenter a biokoridorů se zajišťuje funkčnost, vazby a spojitost systému v lokálním i širším územním měřítku.

Územní systém ekologické stability je součástí zelené infrastruktury. Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití překryvných ploch a koridorů s nosnými prvky zelené infrastruktury, které zajišťují funkčnost územního systému ekologické stability. Územní plán rozlišuje územní systém ekologické stability „funkční“ a „k založení“.

Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno v dalších stupních přípravy ÚSES koordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s požadavky správce toku.

V rámci návrhu komplexních pozemkových úprav může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu ÚSES s ohledem na nově vznikající vztahy k pozemkům. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability:

Označení	Název	Stav
 LBC.4	lokální biocentrum LBC.4	funkční
 LBC.6	lokální biocentrum LBC.6	funkční
 LBK.1	lokální biokoridor LBK.1	funkční
 LBK.3	lokální biokoridor LBK.3	funkční
 LBK.4	lokální biokoridor LBK.4	funkční
 LBK.5	lokální biokoridor LBK.5	funkční k založení
 LBK.5		

Doplňkovými skladebnými částmi místního územního systému ekologické stability jsou interakční prvky. Význam interakčních prvků spočívá především v jejich eko stabilizační působení v ekologicky nestabilních částech krajiny. Interakční prvky mají zpravidla povahu liniových segmentů, buď bezprostředně navazujících na biocentra nebo biokoridory, nebo s nimi alespoň funkčně úzce související. V řešeném území jsou interakční prvky zastoupeny především u polních cest a komunikací nebo jako původní meze na polích. Stávající aleje ovocných stromů je třeba obnovovat v aktuálním rozsahu jako určující krajinný prvek.

5.6 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny pro faunu se zvyšuje vymezením biokoridorů a biocenter v rámci ÚSES a vymezením ploch zeleně zejména v souběhu s cestní sítí a vodními toky. Prostupnost krajiny technickou a dopravní infrastrukturou se neomezuje za podmínky vyloučení negativních dopadů na úroveň přírodních a krajinných hodnot území.

5.7 Protierozní opatření

Ke zvýšení ochrany území před vodní erozí a zvýšení retenčních schopností krajiny se určují primárně územní systém ekologické stability a zeleň v souběhu s cestní sítí a vodními toky.

Umísťování staveb a opatření v erozí ohrožených územích a opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěném území se neomezuje. Tato protierozní opatření mohou být konkretizována komplexními pozemkovými úpravami.

V rámci zelené infrastruktury a ostatních ploch v nezastavěném území vytváří územní plán podmínky pro realizaci organizačních (protierozní rozmísťování plodin, vyloučení pěstování erozně nebezpečných plodin, realizace ochranného zatravnění a větrolamu), agrotechnických (plošný podsev plodin, strniště, pásové zpracování půdy) nebo biotechnických (meze, průlehy, záchytné a svodné příkopy, stabilizace dráhy soustředěného povrchového odtoku) protierozních opatření.

5.8 Ochrana před povodněmi a suchem

V řešeném území se nenachází záplavové území.

Územní plán stanovuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a podmínky a způsoby odvádění dešťových vod. Pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití jsou určeny limitní hodnoty zastavitelnosti pozemků (koeficientem zastavění) a minimální procentuální podíl ploch schopných vsaku dešťových vod.

Změny ve využití území budou posuzovány s ohledem na ochranu vydatnosti a jakosti zdrojů pitné vody, snižování znečištění povrchových vod, snižování negativních vlivů plošného odvodnění, snížení erozního ohrožení a podporu infiltrační a akumulační schopnosti půd ve volné krajině, posilování vodohospodářského a ekologického potenciálu rybníčních soustav a ochranu přírodních hodnot území. Pro zajištění kvalitních územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území jsou územním plánem vymezeny zejména plochy vodní a vodních toků (WT).

5.9. Rekreace

Předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a pro zvýšení atraktivity řešeného území jsou zajištěny stanovením základní koncepce ochrany hodnot v území. Územní plán samostatně nevymezuje plochy pro rekreaci. Rekreační využití stávajících objektů (chalupaření) v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) není omezeno.

5.10 Dobývání nerostů

Na území obce Křižínkova se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory.

Na území obce je vymezeno poddolované území z těžeb v minulosti ukončených.

A.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch:

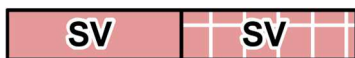
- Hlavní využití ploch stanovuje převažující využití a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch, nebo k jeho rozvoji.
- Podmíněně přípustné využití musí být slučitelné s hlavním využitím, slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit.
- Podmínky prostorového uspořádání stanovují specifické zásady nebo omezení pro zástavbu v plochách s rozdílným způsobem využití.
- Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá navrženému způsobu využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje základní koncepci rozvoje území a neznemožňuje navržený budoucí způsob využití. Stavební úpravy stávajících staveb, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení, jsou přípustné.

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek:

- Využití ploch bydlení (BI, BH) a ploch smíšených obytných venkovských (SV) musí být slučitelné s bydlením, nepřipouští se stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- Chráněné prostory stávajících staveb a zařízení nesmí být dotčeny nadlimitními hodnotami hluku a emisí přímo nebo druhotně emitovanými nově umístěvanými stavbami a zařízeními.
- Nové chráněné prostory staveb a zařízení lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude zajištěno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (hluk a vibrace).
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých lokalit bude posuzování provedeno sumárně, tj. součtem všech negativních vlivů zasahujících danou lokalitu (včetně zátěže z územně nebo stavebně povolených záměrů).

Územní plán stanovuje následující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání:

6.1 Smíšené obytné venkovské (SV)



Hlavní využití:

rodinné domy včetně hospodářského zázemí.

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení;
- rekreační využití stávajících objektů;
- dopravní infrastruktura;
- zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
- vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura s výjimkou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístěvány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- stavby a zařízení veřejného a sportovního občanského vybavení nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

- c) komerční stavby a zařízení malá a střední nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- d) vedlejší stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu obytného prostředí;
- e) stavby a zařízení pro skladování bez výrobních činností a bez negativního vlivu na okolní prostředí;
- f) oplocení, jehož výška a materiálové provedení nenarušuje plynulý přechod sídla do okolní krajiny (použití plného vysokého prefabrikovaného oplocení se na styku s veřejným prostranstvím a krajinou vylučuje).

Nepřípustné využití:

- a) bytové domy;
- b) stavby pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu;
- c) stavby pro hromadnou a rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- d) řadové a hromadné garáže;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – 1-2 nadzemní podlaží s možností podkrovní, pro zastavitelné plochy platí specifické podmínky (podkapitola 3.4);
- b) koeficient zastavění – ve stabilizovaných plochách není stanoven, pro zastavitelné plochy platí specifické podmínky (podkapitola 3.4);
- c) koeficient zeleně – ve stabilizovaných plochách není stanoven, pro zastavitelné plochy platí specifické podmínky (podkapitola 3.4).

6.2 Bydlení individuální (BI)



Hlavní využití:
rodinné domy.

Přípustné využití:

- a) doplňkové stavby a zařízení;
- b) dopravní infrastruktura;
- c) zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
- d) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- e) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- a) technická infrastruktura s výjimkou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) stavby a zařízení veřejného a sportovního občanského vybavení nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- c) komerční stavby a zařízení malá nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- d) vedlejší stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu obytného prostředí;
- e) oplocení, jehož výška a materiálové provedení nenarušuje plynulý přechod sídla do okolní krajiny (použití plného vysokého prefabrikovaného oplocení se na styku s veřejným prostranstvím a krajinou vylučuje).

Nepřípustné využití:

- a) bytové domy;
- b) stavby pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu a skladování;
- c) stavby pro hromadnou a rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- d) stavby a zařízení pro ubytování;
- e) řadové a hromadné garáže;
- f) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – 1-2 nadzemní podlaží s možností podkrovní, pro zastavitelné plochy platí specifické podmínky (podkapitola 3.4);

- b) koeficient zastavění – ve stabilizovaných plochách není stanoven, pro zastavitelné plochy platí specifické podmínky (podkapitola 3.4);
- c) koeficient zeleně – ve stabilizovaných plochách není stanoven, pro zastavitelné plochy platí jejich specifické podmínky (podkapitola 3.4).

6.3 Bydlení hromadné (BH)

BH

Hlavní využití:
bytové domy.

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení související s bydlením v bytových domech;
- b) dopravní infrastruktura;
- c) zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
- d) oplocení;
- e) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- f) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- a) technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) stavby a zařízení sportovního občanského vybavení nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- c) komerční stavby a zařízení malá nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- d) vedlejší stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu obytného prostředí.

Nepřípustné využití:

- a) rodinné domy;
- b) stavby pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu a skladování;
- c) stavby pro hromadnou a rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- d) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – 2 nadzemní podlaží a podkroví;
- b) koeficient zastavění – maximálně 0,5;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

6.4 Občanské vybavení sport (OS)

OS

OS

Hlavní využití:
stavby a zařízení sportovního občanského vybavení.

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení související se stavbami sportovního občanského vybavení;
- b) související stavby a zařízení komerčního občanského vybavení;
- c) související stavby pro trvalé bydlení;
- d) dopravní infrastruktura;
- e) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;
- f) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- g) veřejná prostranství a veřejná zeleň;
- h) oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách).

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – neumisťovat stavby výškově nebo hmotově dominantní.
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

6.5 Občanské vybavení veřejné (OV)

OV

Hlavní využití:

stavby a zařízení veřejného občanského vybavení.

Přípustné využití:

- a) související stavby a zařízení komerčního a sportovního občanského vybavení;
- b) dopravní infrastruktura;
- c) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;
- d) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- e) veřejná prostranství a veřejná zeleň;
- f) oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

- a) technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) byty, pokud jsou integrovány do staveb a objektů občanského vybavení a budou tvořit méně než polovinu jeho podlahové plochy.

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro trvalé bydlení s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – neumisťovat výškově nebo hmotově dominantní, pokud nebudou vnímány jako dominanta pozitivní;
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

6.6 Občanské vybavení komerční (OK)

OK

Hlavní využití:

stavby a zařízení komerčního občanského vybavení.

Přípustné využití:

- a) dopravní infrastruktura;
- b) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;

- c) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- d) veřejná prostranství a veřejná zeleň;
- e) oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

- a) technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) byty, pokud jsou integrovány do staveb a objektů občanského vybavení a budou tvořit méně než polovinu jeho podlahové plochy.

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – max. 1 NP + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví.
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

6.7 Doprava drážní (DD)



Hlavní využití:

stavby drážní dopravy.

Přípustné využití:

- a) ostatní dopravní infrastruktura;
- b) územní systém ekologické stability včetně migračních objektů pro volně žijící živočichy (pochody, nadchody);
- c) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- d) veřejná prostranství a veřejná zeleň, zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

technická infrastruktura včetně oplocení s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách).

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.8 Veřejná prostranství všeobecná (PU)



Hlavní využití:

veřejná prostranství s prostorotvornou a komunikační funkcí přístupná každému bez omezení.

Přípustné využití:

- a) drobné sakrální stavby;
- b) dětská a sportovní hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
- c) prvky drobné architektury;
- d) přístavby a přestavby stávajících staveb na prostorově souvisejících plochách občanského vybavení;
- e) dopravní infrastruktura;
- f) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;
- g) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.

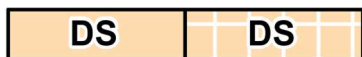
Podmíněně přípustné využití:

technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách).

Nepřípustné využití:

- a) hromadné a řadové garáže;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.9 Doprava silniční (DS)



Hlavní využití:

stavby silniční dopravy.

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení související se stavbami silniční dopravy;
- b) chodníky, cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty;
- c) ostatní dopravní infrastruktura;
- d) územní systém ekologické stability včetně migračních objektů pro volně žijící živočichy (podchody, nadchody);
- e) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- f) veřejná prostranství a veřejná zeleň, zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

technická infrastruktura včetně oplocení s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách).

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.10 Smíšené výrobní všeobecné (HU)



Hlavní využití:

stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu,

Přípustné využití:

- a) související stavby pro skladování, administrativu a služby;
- b) související stavby pro trvalé bydlení;
- c) dopravní a technická infrastruktura;
- d) manipulační plochy;
- e) oplocení;
- f) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení zemědělské výroby, kromě výroby živočišné.

Nepřípustné využití:

- a) velkokapacitní sklady nebezpečných látek;
- b) stavby a zařízení, jejichž negativní vlivy na okolní prostředí snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- c) stavby a zařízení, jejich negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech;

- d) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – zástavba do max. 12 m výšky od úrovně nejnižší položeného bodu původního terénu na obvodu stavby;
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – 0,3.

6.11 Vodní a vodních toků (WT)

WT

Hlavní využití:

vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení související s provozem vodního hospodářství;
- b) stavby a zařízení pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod;
- c) stavby a zařízení pro rybníkářství;
- d) veřejná dopravní infrastruktura;
- e) přípojky a účelové komunikace;
- f) cyklistické stezky a odpočívky pro cyklisty;
- g) územní systém ekologické stability;
- h) doprovodná a izolační zeleň;
- i) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- a) veřejná technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití;
- c) oplocení pouze technické infrastruktury nebo staveb a zařízení pro produkci pitné vody;
- d) průhledné ohrazení pastevních areálů bez stavebních základů, pokud bude v ploše umístěno z menší části.

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení a pobytovou rekreaci (včetně doplňkové funkce);
- b) stavby a zařízení pro zemědělství kromě uvedených v podmíněně přípustném využití;
- c) stavby a zařízení pro lesnictví;
- d) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- e) ekologická a informační centra;
- f) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.12 Zeleň sídelní ostatní (ZS)

ZS

Hlavní využití:

veřejná prostranství s prostorotvornou funkcí a s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné využití:

- a) drobné sakrální stavby;
- b) dětská a sportovní hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
- c) prvky drobné architektury;

- d) přístavby a přestavby stávajících staveb na prostorově souvisejících plochách občanského vybavení;
- e) dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístěny na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střeších).

Nepřípustné využití:

- a) parkoviště, garáže;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.13 Smíšené krajinné všeobecné (MU)

MU

Hlavní využití:

pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF), pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Přípustné využití:

- a) zemědělské využití pozemků;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- c) územní systém ekologické stability;
- d) veřejná dopravní infrastruktura;
- e) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
- f) přípojky a účelové komunikace;
- g) drobné stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
- h) drobné sakrální stavby;
- i) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím, pokud budou dodrženy obecné zásady ochrany krajinného rázu a hodnot území stanovené územním plánem;
- b) průhledné ohrazení pastevních areálů bez stavebních základů, jehož umístění, výška nebo materiálové provedení nesníží estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu;
- c) zařízení a opatření pro kompostování, pokud nebudou umístěny na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- d) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty), pokud nebudou umístěny na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- e) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení a pobytovou rekreaci (včetně doplňkové funkce);
- b) stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- c) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití;
- d) stavby a zařízení pro lesnictví;
- e) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- f) ekologická a informační centra;
- g) stavby a zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- h) oplocení s výjimkou ohrazení uvedeného v podmíněně přípustném využití;
- i) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.14 Zeleň krajinná (ZK)

ZK

Hlavní využití:

cíleně založená i planě rostoucí zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné využití:

- a) drobné sakrální stavby;
- b) prvky drobné architektury;
- c) nezbytná liniová dopravní a technická infrastruktura (např. přípojky a účelové komunikace);
- d) revitalizace vodních toků;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- f) územní systém ekologické stability;
- g) průhledné ohrazení pastevních areálů bez stavebních základů.

Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím, pokud budou dodrženy obecné zásady ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem;
- b) včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití;
- c) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky a odpočívky pro cyklisty) a ekologická a informační centra, pokud nebudou umístěny na půdách I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu).

Nepřípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro bydlení, pobytovou rekreaci (včetně doplňkové funkce);
- b) stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- c) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití;
- d) stavby a zařízení pro lesnictví;
- e) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- f) stavby a zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- g) oplocení s výjimkou ohrazení uvedeného v přípustném využití;
- h) parkoviště, garáže;
- i) včelíny;
- j) změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability (např. z trvalého travního porostu na ornou půdu);
- k) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.15 Lesní všeobecné (LU)

LU

Hlavní využití:

pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- c) územní systém ekologické stability;
- d) související dopravní infrastruktura;
- e) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;

- f) přípojky a účelové komunikace;
- g) průhledné ohrazení obor a lesních školek bez stavebních základů;
- h) drobné stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
- i) drobné sakrální stavby;
- j) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- k) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

- a) dopravní infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, pokud nebude ohroženo plnění funkcí lesa;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty), pokud nebude ohroženo plnění ostatních funkcí lesa;
- c) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení a pobytovou rekreaci (včetně doplňkové funkce);
- b) stavby a zařízení pro zemědělství;
- c) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- d) ekologická a informační centra;
- e) stavby a zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- f) oplocení s výjimkou ohrazení uvedeného v přípustném využití;
- g) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.16 Zemědělské všeobecné (AU)

AU

Hlavní využití:

zemědělské využití pozemků.

Přípustné využití:

- a) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- b) územní systém ekologické stability;
- c) veřejná dopravní infrastruktura;
- d) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
- e) přípojky a účelové komunikace;
- f) drobné stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
- g) drobné sakrální stavby;
- h) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím, pokud budou dodrženy obecné zásady ochrany krajinného rázu a hodnot území stanovené územním plánem;
- b) průhledné ohrazení pastevních areálů bez stavebních základů, jehož umístění, výška nebo materiálové provedení nesníží estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu;
- c) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení, pokud nebudou umístěny na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- d) pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pokud nebudou umístěny na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- e) zařízení a opatření pro kompostování, pokud nebudou umístěny na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);

- f) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty), pokud nebudou umístovány na půdách I. nebo II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- g) včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení a pobytovou rekreaci (včetně doplňkové funkce);
- b) stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- c) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití;
- d) stavby a zařízení pro lesnictví;
- e) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- f) ekologická a informační centra;
- g) stavby a zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- h) oplocení s výjimkou ohrazení uvedeného v podmíněně přípustném využití;
- i) včelíny;
- j) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

6.17 Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

ZZ

Hlavní využití:

zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň nezahrnutá do jiných typů ploch.

Přípustné využití:

- a) stavby pro zemědělství v zahradách a sadech;
- b) veřejná dopravní infrastruktura;
- c) přípojky a účelové komunikace;
- d) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.

Podmíněně přípustné využití:

- a) veřejná technická infrastruktura s výjimkou výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou umístovány na konstrukcích staveb (např. fotovoltaické panely na střechách);
- b) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití;
- c) oplocení (pouze v zastavěném území nebo v rozsahu stávajícího povoleného oplocení), jehož výška a materiálové provedení nenarušuje plynulý přechod sídla do okolní krajiny (použití plného vysokého prefabrikovaného oplocení se vylučuje).

Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro pobytovou rekreaci (rekreační chaty);
- c) garáže;
- d) stavby pro zemědělství s výjimkou staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití;
- e) oplocení v nezastavěném území (kromě stávajícího povoleného oplocení);
- f) stavby a zařízení pro lesnictví;
- g) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- h) ekologická a informační centra;
- i) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) výšková regulace zástavby – 1 NP + podkroví;
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se, ovšem stanovuje se limitující zastavěná plocha staveb do 25 m², přičemž sdružování jednotlivých staveb je nepřípustné;
- c) koeficient zeleně – 0,9.

A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

7.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Název
VD.4	komunikace místní /Z9/
VD.8	komunikace místní /Z10/

Pro účely vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb se za součást stavby považují také zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby a k zajištění řádného užívání stavby, jako jsou například zařízení stavenišť, přípojky inženýrských sítí, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné dopravní stavby apod. Související stavby vymezené dopravní infrastruktury nebo jejich části mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Název
VU.1	lokální biokoridor LBK.5

7.3 Plochy pro asanaci

Územní plán vymezuje plochy asanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Název
VA.1	asanace a stavby k přestavbě

Územní plán nevymezuje plochy a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

A.8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

A.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv (plochy, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit) a stanovuje podmínky pro prověření budoucího využití ploch:

Označení	Název	Podmínky
R.1	bydlení individuální (BI)	Prověření potřeby návrhu dalších ploch pro vyčerpání minimálně 60 % zastavitelných ploch bydlení individuální. Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury.
R.2	bydlení individuální (BI)	
R.3	smíšené výrobní všeobecné (HU)	Prověření potřeby návrhu dalších ploch pro vyčerpání minimálně 60 % zastavitelných ploch smíšených výrobních všeobecných. Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury.
R.4	bydlení individuální (BI)	Prověření potřeby návrhu dalších ploch pro vyčerpání minimálně 60 % zastavitelných ploch bydlení individuální. Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán stanovuje podmínku neměnit využití ploch dotčených vymezenými územními rezervami způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití území k účelům, pro které jsou územní rezervy vymezeny, a to do doby prověření možného budoucího využití ploch a jejich vymezení změnou územního plánu.

A.10. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Základní pojmy jsou stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou použity a upřesněny následující pojmy:

- doplňkové stavby a zařízení** – garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, zahradní domky, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, hřiště apod., které hmotově ani výškově nepřekročí objekt hlavní;
- drobná a řemeslná výroba** – výroba netovární povahy, odborné řemeslné práce (řemeslné živnosti v oborech kovy a kovové výrobky, motorové a ostatní dopravní prostředky, dřevařská výroba, stavebnictví, potravinářství apod.) bez negativních vlivů na okolní prostředí;
- drobné sakrální stavby** – kapličky, boží muka, sousoší, kalvárie, kříže, křížové cesty apod.;
- hospodářské zázemí** – stavby a zařízení související s individuálním bydlením a jeho provozem (chov hospodářských zvířat a pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru včetně skladování) nesnižující kvalitu obytného prostředí nad přípustnou mírou stanovenou v příslušných právních předpisech;
- chráněné prostory** – souhrnné označení pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb před hlukem dle platné legislativy o ochraně veřejného zdraví;
- koeficient zastavění** – maximální poměr zastavitelné plochy staveb k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití;
- koeficient zeleně** – minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití;
- komerční stavby a zařízení malá** – stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování a stravování do 100 m² prodejní, ubytovací nebo odbytové plochy;
- komerční stavby a zařízení střední** – stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování a stravování od 101 do 200 m² prodejní, ubytovací nebo odbytové plochy;

- j) **krajinný ráz** – hodnoty přírodního charakteru (lesy, vodní toky a plochy, remízky, trvalé travní plochy), pozitivní znaky historické povahy (dochovaná síť komunikací, dochovaná typická silueta sídla, dochovaný obraz sídla v krajině, dochované aleje a stromořadí) a pozitivní znaky kulturní povahy (pole, sady, zahrady, vodní plochy, drobná sakrální architektura ve volné krajině, struktura a charakter zástavby);
- k) **nadzemní podlaží** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
- l) **negativní vliv** – nepřijatelná zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající i působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkci chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy. Negativní vliv dále představuje zátěž látkami obtěžujícími zápachem emitovanými zejména ze zemědělských provozů a skladovaných zemědělských produktů, z kompostáren a zařízení na biologickou úpravu odpadů, z biodegradačních a solidifikačních zařízení, z čistíren odpadních vod primárně určených k čištění vod z průmyslových provozoven, z výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů a fenoplastů, z výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, z výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, z jiné výroby papíru a lepenky, z technologie praní, bělení, mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, z vydělávání kůží a kožešin, z veterinárních asanačních zařízení, z technologií využívajících organická rozpouštědla;
- m) **podkroví** – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený střešní konstrukcí a případně dalšími navazujícími konstrukcemi. Je určený k účelovému využití, přičemž nesplňuje všechny charakteristiky plnohodnotného nadzemního podlaží;
- n) **prvky drobné architektury** – mobiliář, stánky, kiosky, zastávky, přístřešky, zahradní altány, pergoly, vodní prvky, hygienická zařízení, informační centra, herní a sportovní prvky, lávky, mola apod.;
- o) **rekreační chata** – stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny;
- p) **související stavby pro trvalé bydlení** – bydlení správce nebo majitele areálu (objektu) v kapacitě 1 byt/areál;
- q) **stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků** – snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (vodní eroze půdy, větrná eroze apod.), zvyšování retenčních schopností území;
- r) **stavby a zařízení komerčního občanského vybavení** – stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a ostatní nerušící služby;
- s) **stavby a zařízení pro lesnictví** – lesní školky, skleníky, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů apod.;
- t) **stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa** – lesní cesty a ostatní trasy pro lesní dopravu, hrazení bystřin a strží, hrazení lavin i svážných území, výstavba malých vodních nádrží v lesích apod.;
- u) **stavby a zařízení pro rybníkářství** – sádka, rybí líhně, příkopové rybníčky a jiné vodní nádrže nebo chovná zařízení;
- v) **stavby a zařízení pro ubytování** – stavby, ve kterých je veřejnosti poskytováno přechodné ubytování a služby s tím spojené (hotely, penziony, ubytovny apod.);
- w) **stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti** – kazatelny, posedy, krmelce, seníky apod.;
- x) **stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu** – stavby pro chov hospodářských zvířat, zpracování a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů apod.;
- y) **stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím** – výběhy hospodářských zvířat, přístřešky pro dobytek, zimoviště apod. s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou do 80 m²;
- z) **stavby a zařízení související s bydlením v rodinných (bytových) domech** – garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kolny, altány, pergoly, terasy, hřiště apod.;
- aa) **stavby a zařízení související se stavbami silniční dopravy** – autobusové zastávky, odstavná stání, parkovací plochy a další účelové stavby spojené se silniční dopravou;
- bb) **stavby a zařízení sportovního občanského vybavení** – stavby a zařízení pro školní tělovýchovu, vrcholový, výkonnostní a rekreační sport, zařízení víceúčelových a dětských hřišť;
- cc) **stavby a zařízení související se stavbami sportovního občanského vybavení** – šatny a sociální zařízení, sklady sportovního náčiní apod.;
- dd) **stavby a zařízení veřejného občanského vybavení** – stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu (včetně církevních staveb), veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

- ee) **stavby pro zemědělství v zahradách a sadech** – kolny, skleníky, fóliovníky a další stavby související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin výlučně pro vlastní potřebu s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou do 25 m²;
- ff) **stavby silniční dopravy** – silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace a související násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny apod.;
- gg) **struktura zástavby** – vztah půdorysného a prostorového uspořádání zástavby vůči veřejnému prostoru (navzájem se ovlivňující prostorové prvky, které tvoří např. bloky, ulice, stavební čáry, budovy nebo veřejná prostranství), plošná intenzita (hustota) zastavění;
- hh) **včelíny** – stavby, ve kterých jsou umístěny úly, včelařská nářadí, ochranné pomůcky a stáčírna medu bez dalšího zázemí;
- ii) **včelníky** – jednoduché přenosné zařízení složené z 3 až 5 úlů;
- jj) **včelnice** – místo s volně rozestavěnými úly na paletách, na jedné palet jsou umístěny 3 až 4 úly;
- kk) **vedlejší stavba** – stavba, která souvisí účelem užívání nebo umístěním s hlavní stavbou;
- ll) **vodohospodářské stavby a zařízení** – hydrotechnické stavby (jezy, úpravy toko apod.), zdravotně-inženýrské stavby (jímání vody, úpravy vody, odvedení a čištění odpadních vod), hydromeliorační stavby (úprava vodního režimu v půdě, odvodnění, závlahy, protierozní opatření, zadržení vody v krajině).