

# **ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ**

## **I.A TEXTOVÁ ČÁST**

**Úplné znění po Změně č. 1**



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Název dokumentace:  
**Územní plán Zaječí**

Správní orgán, který poslední změnu vydal:  
**Zastupitelstvo obce Zaječí**

Pořadové číslo poslední změny:  
**Změna č. 1**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:  
**Městský úřad Břeclav**  
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Jméno a přímení:  
**Ing. Lenka Raclavská**  
Funkce:  
**vedoucí oddělení úřadu územního plánování**

otisk úředního razítka a podpis

Objednatel:	Obec Zaječí Školní 401, 691 05 Zaječí zastoupené: Jana Hasilíková, starostka	autorizační razítka a podpis
Zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín Kontakt: +420 774 738 101, semorapsstudio@gmail.com Autorizace ČKA 3495 pro územní plánování a architekturu	
Stupeň:		
Datum:	9 / 2022	

## Obsah textové části I.A

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	1
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	1
I.B.2. Ochrana hodnot v území	1
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	1
I.C.1. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	1
I.C.2. Urbanistická kompozice, podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	2
I.C.3. Plochy bydlení	3
I.C.4. Plochy občanského vybavení	4
I.C.5. Plochy smíšené obytné	5
I.C.6. Plochy smíšené výrobní	5
I.C.7. Plochy výroby a skladování	6
I.C.8. Plochy rekreace	7
I.C.9. Plochy veřejných prostranství	7
I.C.10. Plochy dopravní infrastruktury	7
I.C.11. Plochy technické infrastruktury	8
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technická infrastruktura	9
I.E. KONCEPCE USPOŘADÁNÍ KRAJINY	10
I.E.1. Nezastavěné území	10
I.E.2. Krajinný ráz	11
I.E.3. Územní systém ekologické stability	11
I.E.4. Prostupnost krajiny	13
I.E.5. Protierozní opatření	13
I.E.6. Rekreční využívání krajiny	13
I.E.7. Plochy vodní a vodohospodářské	13
I.E.8. Plochy zeleně krajinné	14
I.E.9. Plochy přírodní	15
I.E.10. Plochy těžby nerostů	15
I.E.11. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod	15
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	15
I.F.1. Základní pojmy	16
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	18
I.F.3. Podmínky využití koridorů	30
I.F.4. Další podmínky prostorového uspořádání	30
I.F.5. Další podmínky využití ploch	31
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	31
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo	32
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	32
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	32
I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	32
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	33
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	33
I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	33
I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	33
I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	34

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 6. 2022. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkrese základního členění č. I.a.

## I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlicího obyvatelstva,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- dodržovat stanovenou strukturu zástavby. Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

### I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území. Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

#### **Kulturní a architektonické hodnoty**

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- panoráma obce v dálkových pohledech, s významnou dominantu krajiny - kostelem sv. Jana Křtitele

#### **Přírodní hodnoty**

- evropsky významná lokalita Niva Dyje (CZ0624099)
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- vodní zdroje v jižní části k.ú. Zaječí
- v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3 a na jihu silnicemi II/421 a III/42115 bude kladen zvýšený důraz na ochranu krajinného rázu, v tomto území jsou proto vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby (viz kap. I.O.).

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

### I.C.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

Sídlo Zaječí je centrálně položeno v severní části řešeného území podél silnice II.třídy, která prochází zastavěným územím obce, tvořeným kompaktní zástavbou. Kostel na návrší na konci ulice Školní je respektován jako typická dominanta obce. Nová zástavba nesmí této dominantě konkurovat.

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území

smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, specifické plochy (plochy těžby nerostů), nezastavitelné plochy a další.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severním, severovýchodním a západním okraji obce, v dostatečné vzdálenosti od ploch výroby a skladování. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení.

Občanská vybavenost je navržena na severním okraji obce mezi plochami bydlení a výroby (Z08) a severně od kostela (Z17, plocha uvažována pro dům s pečovatelskou službou). Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Plochy rekreace jsou řešeny v návaznosti na jezera vzniklá po těžbě štěrkopísku (Z51, Z52) a menší plocha individuální rekreace severně od vodárny (Z60).

Výrobní zóna mezi obcí a železnicí severovýchodně od obce umožňuje rozšíření výrobních aktivit – jsou zde navrženy plochy výroby a skladování (Z05, Z06, plochy smíšené výrobní (Z07 - hipoterapie) a plochy smíšené výrobní – hipoterapie (Z56). Vedle toho územní plán západně a jihovýchodně obce navrhuje plochy smíšené výrobní – vinařství (Z33, Z46, Z47, Z59).

Plochy pro rozvoj vinných sklepů (tj. plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace) jsou uvažovány v západní části obce s vazbou na stávající areály vinných sklepů (Z26, Z28). Další možné umístění vinných sklepů je řešeno v regulativech.

### **I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE, PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a tradiční ráz jihomoravské vinařské obce,
- budou respektovány podmínky prostorového uspořádání - nová zástavba musí co nejméně narušovat panorama obce při dálkových pohledech, zejména siluetu kostela na návrší nad obcí,
- bude respektována nejvyšší přípustná výška staveb, stanovená ve schéma S.1 „Schéma urbanistické kompozice“,
- v zastavitelných plochách a při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby).
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce
- objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.
- návesní ulice před kostelem, která je zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné lokality, bude chráněna. V této lokalitě, vyznačené ve schéma S.1, jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby,
- budou chráněny a rozvíjeny plochy parků a významné veřejné zeleně, vyznačené ve schéma S.1,
- bude chráněna kompoziční osa a významný průhled na dominantu kostela, vyznačená ve schéma S.1. Průhled není přípustné zastínit novou zástavbou ani výsadbou dřevin vyššího vzrůstu,
- bude chráněna a rozvíjena významná zeleň v krajině, vyznačená ve schéma S.1,
- bude respektováno vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, dle schéma S.1 a kapitoly I.O.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy (za podmínky umístění nové obslužné komunikace v dané ploše)
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoliv z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

**I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ**

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech
- BD Plochy bydlení – v bytových domech

Plochy Bydlení – v bytových domech jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách BR:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z10 Z11 Z12	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Dopravní napojení návrhových ploch Z10, Z11 a Z12 bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.
Z15	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno, případně přeloženo elektrické vedení VN.</li> <li>• Dešťové vody budou řešeny vsakem nebo akumulací (s dalším využitím kupř. k zálivce) na pozemku majitele nemovitosti</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná, podél nových obslužných komunikací, které budou v ploše umístěny v navazujícím řízení. Rodinné domy budou zastřešeny šikmou střechou.
Z16	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Pořadí změn využití území: 2. etapa výstavby, po vyčerpání ploch v ploše Z15. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno elektrické vedení VN.</li> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z21	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova.</li> <li>• Budeš přeloženo elektrické vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z23 Z24	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova.</li> <li>• Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z32	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná.
Z36	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z39	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z41	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude staticky posouzena možnost umístění příjezdové komunikace v ploše Z42, s ohledem na stávající vinný sklep zasahující pod tuto plochu.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z43	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z44	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z53	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z57	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bude zohledněno elektrické vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z58	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.

Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy R-BR1, R-BR2, R-BR3 na východním okraji obce a R-BR4 na severním okraji obce.

#### I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OE Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- OT Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z08	OV plochy občanského vybavení	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bude respektováno ochranné pásmo silnice.</li> <li>Bude zohledněno ochranné pásmo čistírnou odpadních vod.</li> <li>Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeď.</li> <li>Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z1.01	OV plochy občanského vybavení	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>Výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 450 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Plocha se nachází v území architektonicky a urbanisticky významných staveb.
Z17	OE plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bude přeloženo elektrické vedení VN.</li> <li>Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova.</li> <li>Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z55	OZ plochy občanského vybavení - hřbitovy	Jedná se o plochu určenou pro případné rozšíření hřbitova. Žádné další požadavky.



**I.C.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny především v plochách podél silnice II/421. Plochy SO nejsou podrobněji členěny. Jsou stabilizovány, nové zastavitelné plochy seš nenavrhují.

ÚP Zaječí vymezuje plochu územní rezervy R-SO1.

**I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SV Plochy smíšené výrobní
- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
- SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství
- SVh Plochy smíšené výrobní – hipoterapie

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z07	SV plochy smíšené výrobní	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo silnice.</li> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo čistírny odpadních vod.</li> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
Z26	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z28	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z33	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	Žádné požadavky. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z46	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavba bude umístěna východně od sesuvného území, podle upraveného zákresu obsaženého v Odůvodnění v kap. II.6. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“.</li> <li>• Srážková voda z plochy Z46 bude odvedena mimo oblast sesuvu.</li> <li>• V případě zásahu většího rozsahu v ploše aktivního sesuvu bude provedeno inženýrsko-geologického ověření vlastností podzákladí a jeho hlubších partií a na základě výsledků stanovena stabilizační opatření a speciální způsob zakládání staveb.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z47	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• plochy mezi stavbami budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení (původní druhy).</li> <li>• Výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 350 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V ploše jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
Z56	SVh Plochy smíšené výrobní - hipoterapie	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektován stávající vodovodní přivaděč vedený při jižní hranici plochy a jeho ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> </ul> Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
		orgánem.
Z59	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> <li>• Stavba bude umístěna jihovýchodně od sesuvného území, podle upraveného zákresu obsaženého v Odůvodnění v kap. II.6. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“.</li> <li>• Srážková voda z plochy Z46 bude odvedena mimo oblast sesuvu.</li> <li>• V případě zásahu většího rozsahu v ploše aktivního sesuvu bude provedeno inženýrsko-geologického ověření vlastností podzákladí a jeho hlubších partií a na základě výsledků stanovena stabilizační opatření a speciální způsob zakládání staveb.</li> </ul> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.</p>

### I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
- VE plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu
- VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská

U stávajících (stabilizovaných) ploch bude kladen důraz na doplnění ozelenění areálů.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z02	VS plochy výroby a skladování	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.</li> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.</li> </ul>
Z03	VS plochy výroby a skladování	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> </ul>
Z05	VS plochy výroby a skladování	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo katodové ochrany.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</li> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy Z05 může být realizováno dvěma dopravními připojeními plochy na silnici II/421.</li> <li>• Podmínkou pro využití plochy je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny a výsadba stromořadí podél silnice.</li> </ul>
Z06	VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo čistírny odpadních vod.</li> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně při jihozápadní a jihovýchodní hranici plochy, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</li> </ul>

**I.C.8. PLOCHY REKREACE**

Plochy rekreace jsou podrobněji členěny na:

- plochy rekreace – rekreace individuální – kód RI
- plochy rekreace – rekreace u vody – kód RV

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z51, Z52	RV - plochy rekreace – rekreace u vody	Připouští se dva objekty související občanské a technické vybavenosti se zastavěnou plochou max. 200 m <sup>2</sup> . Koeficient zastavění ploch platí pro obě plochy jako celek. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V plochách Z51 a Z52 není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví). V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů, tj. především způsob nakládání s odpady, včetně nakládání s odpadními vodami. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd. K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje. V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
Z60	RI - plochy rekreace – rekreace individuální	V navazujícím řízení budou stanoveny podmínky zohledňující umístění místního biokoridoru. Koeficient zastavění plochy max. 0,3. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

**I.C.9. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - místní a účelové komunikace a veřejná prostranství (Z13, Z19, Z20, Z25, Z34, Z37, Z40, Z42, Z45, Z54).
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně (Z14, Z18, Z22, Z38)

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v plochách veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Minimální výměra plochy (m <sup>2</sup> )
Z14	UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně	1700
Z18		1350
Z22		1250
Z38		Nestanovuje se

Plocha veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně Z14 je navržena u návrhových ploch bydlení za mateřskou školou, Z18, Z22 u návrhových ploch bydlení a návrhových ploch občanské vybavenosti u hřiště, Z38 s propojením na krajinnou zeleň v západní části ulice Vinařská.

**I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - železniční doprava
- DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže
- DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z01	DS	Plocha je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	D2 MÚK Velké Pavlovice. V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů.
Z04	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	V ploše bude umístěn nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu.
Z29	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Optimální šířka veřejného prostranství s komunikací se stanovuje na 10 m.
Z1.02	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.
Z1.03	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.

### I.C.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- TI Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě
- TO Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

### I.D.1. DOPRAVA

#### Silniční doprava

Silniční síť, tvořená silnicemi II/421, II/425 a III/42115 je v území stabilizována. Jejich úpravy budou řešeny v kategoriích: II/425 v kategorii S9,5, silnice II/421 v kategorii S7,5, silnice č. 42115 v kategorii S7,5.

Územní plán vymezuje plochu pro umístění mimoúrovňové křižovatky Velké Pavlovice (Z01) a u železniční stanice Zaječí navrhuje plochu Z04 pro umístění terminálu integrovaného dopravního systému.

#### Místní komunikace, účelové komunikace

Silnice II/421 je v průjezdním úseku obcí navrhována ve funkční skupině B. Přímé napojování jednotlivých objektů v návrhových plochách (s výjimkou proluk) na průjezdní úsek silnice II/421 je podmínkami využití ploch částečně omezeno.

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. U ploch Z15 a Z31 bude dopravní obsluha řešena v navazujícím řízení.

Dopravní napojení návrhových ploch Z02, Z07, Z08, Z10, Z11 a Z12 bude navrhováno jediným dopravním připojením návrhové plochy na silnici II/421. Dopravní napojení návrhové plochy Z05 může být navrhováno dvěma dopravními připojeními plochy na silnici II/421.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními a účelovými komunikacemi.

Krajina je přístupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Doprava v klidu (odstavná stání)**

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán plochy pro nová parkoviště nenavrhuje.

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5. Výjimky se připouští jen u stávajících objektů umístěných v sevřené zástavbě (tj. zástavbě tvořené řadovými na sebe navazujícími domy) a při zástavbě stavebních proluk, kde lze uvažovat pokrytí potřeby parkovacích a odstavných stání na veřejných prostranstvích, což ale musí být prokázáno v navazujícím řízení.

### **Železniční doprava, hluk z železniční dopravy**

Stávající železniční trať č. 250 (Praha -) Havlíčkův Brod - Brno – Kúty a železniční trať č. 255 Hodonín – Zaječí jsou polohově stabilizovány, stejně jako železniční stanice.

Územní plán zpřesňuje koridor územní rezervy K-RDZ05 určený pro budoucí možné umístění vysokorychlostní dopravy. Viz kapitola I.J.

### **Cyklistická, turistická a pěší doprava**

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy.

Na uzlových bodech cyklostezek, cyklotras a turistických tras bude doplněn mobiliář s informační a odpočinkovou funkcí (informační tabule, mapy, přístřešky, hygienické vybavení).

Podél frekventovaných silnic a místních komunikací budou dobudovány jednostranné či oboustranné komunikace pro pěší (chodníky).

## **I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Do územního plánu byly zahrnuty přeložky přívodních řadů „PŘ2 BRUMOVICE“ a „PŘ4 HUSTOPEČE“ z vodojemu Zaječí.

Koncepce zásobování obce vodou z veřejného vodovodu se nemění. Územní plán řeší napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Zaječí budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z výkresu I.d územního plánu, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

### **Zabezpečení požární vody**

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

### **ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Odkanalizování obce kombinovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na ČOV Zaječí je stabilizované. Územní plán řeší rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách. V plochách, které leží v dosahu stávající splaškové kanalizace, nebo v dosahu kanalizace navržené v územním plánu, se stanovuje podmínka povinného připojení staveb na tuto kanalizaci.

V odloučených zastavěných částech obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně.

Srážkové vody budou řešeny vsakem nebo akumulací (s dalším využitím kupř. k zálivce) na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrků, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury upřesněna v navazujícím řízení.

### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Územní plán respektuje stávající elektrická vedení nadřazené sítě VVN a VN, s těmito navrženými úpravami:

- přeložení a kabelizace VN přípojek mezi hřištěm a kostelem,
- přeložení a kabelizace VN za mateřskou školou.

ÚP navrhuje 1 novou distribuční trafostanici, v rozsáhlé ploše bydlení Z15 (BR). Dále ÚP umístí 2 další 2 trafostanice privátní, v plochách Z06 (VZ) a Z03 (VS).

Nová rozvodná energetická vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Územní plán řeší rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách. Viz výkres č. I.e.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

## **I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

**(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)**

### **I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZX plochy zemědělské smíšené
- ZO plochy zemědělské - orná půda
- ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady
- ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV plochy zemědělské - vinice

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL plochy lesní
- NP plochy přírodní
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- NK plochy zeleně krajinné
- NV plochy vodní a vodohospodářské
- NVp plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření
- NT plochy těžby nerostů

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

### **Protierozní, protipovodňová a vodohospodářská opatření**

Součástí řešení krajiny jsou protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravnění, protierozní meze, ev. suché nádrže).

Územní plán respektuje protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny navržená v k.ú. Zaječí komplexními pozemkovými úpravami. Další protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny viz kapitola Plochy vodní a vodohospodářské.

## I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Zaječí nemění. Zastavitelné plochy, až na výjimky, navazují na již zastavěné území. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

Územní plán neumožňuje v řešeném území výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren (v textu též FVE).

### Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Zaječí potok, který je lokálním biokoridorem. V nivě tohoto toku vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.
- Respektovat prostorové regulativy uvedené v kap. I.F.4.
- Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

### Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem.
- V zastavitelných plochách bydlení BR, hraničících s volnou krajinou, budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

## I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení všech zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální, regionální a místní (lokální).

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- Nadregionální NRBK K158T,
- společná část nadregionálního biokoridoru NRBK K161N a vložené regionální biocentrum RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko;
- lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru NRBK K158T/ LBC1, NRBK K158T/ LBC2, NRBK K158T/ LBC3 a lokální biocentra LBC4 až LBC11;
- lokální biokoridory LBK1 až LBK13.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, skutečný stav využití území, zařízení dopravní a technické infrastruktury a na zájmy ochrany přírody a krajiny, zemědělství, vodního a lesního hospodářství je možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

### **PŘEHLED VYMEZENÝCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES**

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
NRBK K158T	Nadregionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K161N/RBC7 – Křivé Jezero - Pastvisko	Nadregionální biokoridory - vložené regionální biocentrum	Mokřadní + vodní
NRBK K158T/LBC1	Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K158T/LBC2		Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K158T/LBC3		Lesní a nelesní mezofilní

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
LBC4	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC5/Labutí jezírko	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní Lesní a nelesní mezofilní
LBC6/Kalvárie	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC7/Ksinty	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC8/Písečník	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC9/Pod Přítluckou horou	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC10/Pod Růžovým vrchem	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC11/U Trníčku	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK1	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK4	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK5	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK6	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK7	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK8	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK9	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK10	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK11	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK12	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK13	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných nelesních společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

#### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ BOKORIDORŮ ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do biokoridorů ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

**Hlavní** je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

**Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

**Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených biokoridorů ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do biokoridorů umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;



- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- v LBC8 – Písečník je v severní části plochy přípustné dočasné ukládání inertního materiálu s podmínkou následné rekultivace takto vzniklého terénu dle projektové dokumentace jako lesní a nelesní mezofilní biocentrum.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Dojde-li při následném zpracování pozemkových úprav (plánu společných zařízení) k upřesnění vymezení navrhovaného prvku ÚSES, které bude respektovat metodické principy ÚSES a koncepci řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

#### IE.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

#### IE.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V územích ohrožených větrnou erozí jižně, jihozápadně a východně od zastavěného území je nutno dodržovat organizační opatření (vyloučení širokořádkových plodin, pásové pěstování plodin, vrstevnicové obdělávání, popř. ochranné zatravnění částí pozemků – změna druhu pozemku z orné půdy na TTP) a agrotechnická opatření (technologie výsevů do hrubé brázdy, bezorebné setí do strniště apod.

K omezení působení větrné budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES.

#### IE.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V řešeném území se vyskytuje drobná plocha rekreace - rekreace individuální (RI), územní plán pak navrhuje novou plochu rekreace individuální (Z60) a plochy rekreace - rekreace u vody (RV) v prostoru kolem vodních nádrží v jižní části k.ú. Zaječí, kde jsou aktivity tohoto rázu již provozovány (Z51, Z52).

Nejvýznamnější atraktivitou v území zůstane vinařství.

#### IE.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NVp Plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření

Specifické podmínky využití ploch:

Ozn. plochy	Název plochy	Specifické koncepční podmínky využití plochy
N01	NVp Plocha vodní a vodohospodářská - protipovodňová opatření: Plocha pro revitalizaci Zaječího potoka	V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha a druh přírodě blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto další podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno bezpečnostní pásmo plynovodu.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo katodové ochrany.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo vodovodního přivaděče.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo kanalizační stoky.</li> <li>• V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</li> </ul>
N06	NV Plocha vodní a vodohospodářská	Bude se jednat o rekultivaci stávající plochy těžby. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha vodních ploch. Projekt případné budoucí rekultivace je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů. Pro zmírnění negativních dopadů budou v navazujícím řízení uplatněna

Ozn. plochy	Název plochy	Specifické koncepční podmínky využití plochy
		<p>následující kompenzační opatření:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• účelné využití skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě.</li> <li>• Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap.</li> <li>• Účelné využití části skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorničí) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny.</li> <li>• Optimalizace vodohospodářských poměrů.</li> </ul>

Do ÚP Zaječí byly zapracovány koridory pro realizaci protipovodňových opatření, a to:

Ozn. koridoru	Název koridoru	Specifické koncepční podmínky využití koridoru
<b>K-PPO1</b>	koridor pro protipovodňová opatření	Jsou vymezeny koridory o proměnlivé šířce, nejčastěji 20m. Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí.
<b>K-PPO2</b>	koridor pro protipovodňová opatření	V navazujícím řízení bude <ul style="list-style-type: none"> <li>• prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdící sezónu) a jejich technické řešení.</li> </ul>
<b>K-PPO3</b>	koridor pro protipovodňová opatření	<ul style="list-style-type: none"> <li>• před budoucí realizací konkrétních záměrů je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území (nivy a části koryta toku). Dle výsledků biologického průzkumu lze následně přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a zvláště chráněných druhů bioty.</li> <li>• Prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</li> <li>• U konkrétních budoucích záměrů ve vymezených koridorech PPO na území EVL Dyje požádat příslušný orgán ochrany přírody – Krajský úřad JMK o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění.</li> <li>• Při budoucí realizaci záměrů PPO na území EVL věnovat ve spolupráci s orgánem ochrany přírody zvýšenou pozornost zejména otázce vyloučení, resp. pečlivého zvážení případného kácení starých jedinců dřevin (možné dotčení saproxylických druhů brouků), nastavení opatření k eliminaci případného rozvoje invazních či expanzních druhů rostlin, včetně antropofytů, na nově obnažených a disturbovaných plochách, minimalizaci negativních vlivů stavby na kuňku ohnivou a minimalizaci negativního ovlivnění porostů přírodního stanoviště 6440 - Nivní louky říčních údolí svazu <i>Cnidion dubii</i> a 91F0 - Smíšené lužní lesy s dubem letním (<i>Quercus robur</i>), jilmem vazem (<i>Ulmus laevis</i>), j. habrolistým (<i>U. minor</i>), jasanem ztepilým (<i>Fraxinus excelsior</i>) nebo j. úzkolistým (<i>F. angustifolia</i>) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (<i>Ulmion minoris</i>), včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích.</li> <li>• V navazujícím řízení budou v koridoru K-PPO1 zohledněna vybudovaná hlavní závlahová zařízení.</li> </ul>
<b>K-PPO4</b>	koridor pro protipovodňová opatření	Je vymezen koridor o šířce 20 m. V navazujícím řízení bude v rámci koridoru upřesněna poloha a druh přírodě blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. V navazujícím řízení budou zohledněna vybudovaná hlavní závlahová zařízení.

Další protipovodňová opatření vymezená územním plánem Zaječí:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor)
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, dešťové vody v plochách zástavby budou v maximální možné míře zasakovány. Nakládání s dešťovými vodami nutno řešit kombinovaným systémem přirozené i umělé retence.

#### I.E.8. PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>N05</b>	NK	Jedná se o stávající plochu těžby šterkopísku, která bude rekultivována na plochu

	plochy zeleně krajinné	krajinné zeleně. Projekt případné budoucí rekultivace je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů.
<b>N1.04</b>	NK plochy zeleně krajinné	Založení prvků územního systému ekologické stability.
<b>N1.05</b>	NK plochy zeleně krajinné	Založení prvků územního systému ekologické stability.

### I.E.9. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Územní plán Zaječí zařazuje do ploch přírodních (NP) plochy biocenter ÚSES a drobnou plochu, pro EVL Niva Dyje v místě, kde je EVL vymezena na orné půdě. Blíže viz kap. I.E.3. ÚP Zaječí vymezuje následující návrhové plochy přírodní:

Označení plochy	Kód plochy - Funkční využití plochy
<b>N02</b>	NP plochy přírodní
<b>N03, N04, N12, N13</b>	NP plochy přírodní
<b>N08, N09, N10, N11</b>	NP plochy přírodní

### I.E.10. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Plochy těžby nerostů nejsou podrobněji členěny.

Stanovení specifických koncepčních podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>N07</b>	NT plochy těžby nerostů	<p>Plocha je určena k těžbě štěrkopísku.</p> <p>V navazujícím řízení budou stanoveny podmínky zohledňující blízkost významných vodních zdrojů.</p> <p>Po dokončení těžby bude vytěžená plocha využita jako vodní nádrž, která bude sloužit k vylepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí.</p> <p>Pro zmírnění negativních dopadů budou v navazujícím řízení uplatněna následující kompenzační opatření:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• účelné využití skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě.</li> <li>• Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap.</li> <li>• Účelné využití části skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorničí) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny.</li> <li>• Optimalizace vodohospodářských poměrů.</li> </ul>

### I.E.11. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby,
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.
- V plochách Z51 a Z52 a ve stabilizovaných plochách ležících v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu Velké Pavlovice – Zaječí není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví).

## I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití,

**popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).**

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u zastavitelných ploch a ploch již zastavěných stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Stavební úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb, měnící objem stavby (tj. stavební úpravy charakteru nástaveb či přístaveb), však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
  - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí

- souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
  7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>. Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
  8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
  9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
  10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů a s nimi související plochy parkovišť pro osobní a nákladní automobily a stroje.
  11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup> včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
  12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m<sup>2</sup>, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
  13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).  
U stávajících (již zastavěných) ploch, jejichž intenzita zastavění nevyhovuje stanovenému koeficientu KZP, lze tento stav chápat jako přípustný a stabilizovaný, není ale přípustné jej dále zhoršovat.
  14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy.
  15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní nebo podkroví. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby. Podkroví může mít nadezdívku výšky maximálně 1,5 m.
  16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
  17. **Maximální výška zástavby** je definovaná jako nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží a současně maximální výškou stavby v metrech – viz schéma ve výkresové části označené S.1. Výška stavby se zjišťuje v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství, od úrovně upraveného terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží. Maximální výška stavby udávaná v metrech je měřena od upraveného terénu po římsu nebo atiku střechy. Splněny musí být obě podmínky současně (tj. maximální počet nadzemních podlaží i maximální výška v metrech).

18. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
19. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
20. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
21. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
22. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
23. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, které nejsou slučitelné s hlavním využitím uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
<b>BR</b>	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><b>Přípustné využití:</b> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu) a stávající rodinné vinné sklepy.</p> <p>Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné výšky staveb.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-2000 m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
<b>BD</b>	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><b>Hlavní využití:</b> bydlení v bytových domech</p> <p><b>Přípustné využití:</b> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO</li> <li>• Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území</li> <li>• Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.</li> </ul> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
OE	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum, lázeňství.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky staveb pro prodej, služby, ubytování, stravování. Nutno posoudit splnění těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zda poloha plochy umožní bezproblémové zásobování a vyřešení dopravy v klidu (umístění parkovacích míst při výhledovém stupni automobilizace 1:2,5),</li> <li>- zda stavby svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například zda svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné rodinné domy a byty, za podmínky jejich funkčního propojení s hlavním využitím (například bydlení správců, majitelů, zaměstnanců, anebo rodinné domy a byty sociálního charakteru – například pro seniory nebo zdravotně postižené osoby).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, rodinné vinné sklepy veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rušící výroby, staveb dopravní a technické infrastruktury</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž vinařské provozovny a malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např. sportovní zařízení přípustná nejsou). Fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.</p>



Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.
SVs	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</li> <li>• ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany,</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy).</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</li> <li>• Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</li> <li>• Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</li> </ul>
SVv	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní</li> </ul>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</li> <li>• Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7, pokud není v kap. I.C.6 stanoveno jinak.</li> <li>• Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</li> </ul>
SVh	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – HIPOTERAPIE	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a hipoterapii (například stáje, sklady krmiv, jízdnárny)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> klubovny, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě solárních systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce. Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů. Objekty pro ubytování – pouze určené pro hipoterapii.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
RI	PLOCHY REKREACE - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,3. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
RV	PLOCHY REKREACE – REKREACE U VODY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rekreace u vodní plochy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. Stavby pro rekreaci, do zastavěné plochy 100 m<sup>2</sup>. Pozemky pro tělovýchovu a sport – pouze charakteru hřišť, nikoliv nadzemních staveb). Vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné jsou rovněž související dopravní a technická infrastruktura</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP = 0,05.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><b>Hlavní využití:</b> rušící výroba.</p> <p><b>Přípustné využití:</b> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení – za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) – za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Po obvodu ploch bude vysázena izolační zeleň.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	<p><b>Hlavní využití:</b> zemědělská výroba.</p> <p><b>Přípustné využití:</b> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, jízďárny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>(tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> rušící výroba, fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti, čerpací stanice pohonných hmot. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Po obvodu ploch bude vysázena izolační zeleň. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VD	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střeších objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
VE	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU	<p><u>Hlavní využití</u>: výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu (fotovoltaické elektrárny, solární parky)</p> <p><u>Přípustné využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: všechny ostatní druhy staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání</u>: viz kapitola I.F.4.</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití</u>: veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití</u>: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití</u>: pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití</u>: parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití</u>: veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	<p><u>Hlavní využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) .</p> <p><u>Přípustné využití</u>: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
TO	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	<p><u>Hlavní využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky staveb pro nakládání s odpady - čistírny odpadních vod, malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení</p> <p><u>Přípustné využití</u>: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, terminály integrovaného dopravního systému.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch)..</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veřejná prostranství</li> <li>• pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),</li> <li>• objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup> a že bude slučitelná s hlavním využitím.</li> <li>• terminály IDS.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• komunikace pro cyklisty a pěší</li> <li>• Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</li> </ul> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy<sup>4)</sup>, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, dále pozemky zařízení pro železniční dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, terminály integrovaného dopravního systému, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p>
DG	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DU	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p>

3) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

4) Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
<p><b>ZX</b></p> <p><b>ZO</b></p> <p><b>ZZ</b></p> <p><b>ZV</b></p> <p><b>ZT</b></p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SMÍŠENÉ</p> <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA</p> <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY</p> <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE</p> <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</p>	<p>Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu<sup>7)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> stavby pro chov včel a ryb, objekty pro uložení zemědělského nářadí, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky), pro ochranu přírody a krajiny, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10m.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>objekty pro lesnictví a myslivost, např. stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř a přípravy krmiva lesní zvěře,</li> <li>ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</li> <li>plochy pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</li> </ul> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
<p><b>NV</b></p>	<p>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí). Přípustné je rybaření.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> přírodní koupaliště, za podmínky prokázání, že kvalita vody vyhoví hygienickým předpisům. Podmíněně přípustná je související</p>

<sup>7)</sup> § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
NVp	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	<u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro ochranu území před škodlivými účinky vod a regulaci vodního režimu území. Přírodě blízká protipovodňová opatření. <u>Přípustné využití:</u> pozemky poldrů, protipovodňových ochranných hrází, valů, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter <sup>11)</sup> a chráněných území. <u>Přípustné využití:</u> pozemky biokoridorů, pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG). Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území. Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability. V ploše N13 je za podmínky následné rekultivace na biocentrum přípustné ukládání inertního materiálu.
NL	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa <sup>9)</sup> <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování

<sup>11)</sup> § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.



Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto lochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
NT	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<p><u>Hlavní využití:</u> plochy sloužící k těžbě štěrkopísku.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

### I.F.3. PODMÍNKY VYUŽITÍ KORIDORŮ

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridorech pro umístění protizáplavových a protipovodňových opatření:

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3 K-PPO4	Koridor pro protipovodňová opatření	<p><u>Hlavní využití:</u> přírodě blízká protipovodňová opatření (realizace mokřadů, tůní a souvisejících vegetačních výsadeb), které slouží zajištění podmínek pro ochranu před škodlivými účinky povodní a před suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, zemědělská půda (především trvalé travní porosty), lesy, krajinná zeleň.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, technická opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. zprůtočnění historických meandrů) – vše za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

Pro budoucí možné umístění dopravní infrastruktury - železniční dopravy ve výhledovém období je navržen koridor územní rezervy K-RDZ05.

### I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

Není přípustná chaotická výstavba rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách bez přímého přístupu z veřejného prostranství.

V navazujících řízeních budou respektovány významné pohledy a průhledy na objekt kostela. Průhled se uplatňuje v ulici Školní.

#### Maximální výška zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách

Maximální výška zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách je stanovena ve výkresové části územního plánu, ve schéma označeném S.1. V uvedeném schématu je stanovena jak nejvyšší přípustná podlažnost (tj. maximální počet nadzemních podlaží), tak i maximální výška stavby v metrech, měřená od upraveného terénu po římsu nebo atiku střechy, která zajistí udržení potřebné hladiny zástavby. Viz též kapitola I.F.1.

Specifická výška zástavby, vymezená ve schématu urbanistické kompozice S.1, umožňuje jednopodlažní až dvoupodlažní zástavbu s využitím podkroví, kde způsob umístění staveb a počet podlaží zohledňuje stávající konfiguraci terénu o velké sklonitosti. V horní úrovni stavebního pozemku jsou stavby výšky do 4,5 m, v dolní úrovni mohou mít stavby výšku do 6,5 m. Větší stavební celky musí být členěny na více částí vložením odlišné hmoty nebo materiálu, které mohou mít výškový akcent třetího podlaží. Soubor na sebe navazujících staveb musí být posouzen z hlediska vlivu na krajinný ráz.

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ojedinelé stávající stavby, které nevyhovují podmínkám nejvyšší přípustné výšky staveb jsou akceptovatelné za podmínky, že byly realizovány před nabytím účinnosti územního plánu a že stavba nebo její změna nebyla provedena bez příslušných povolení anebo v rozporu s nimi.

#### **Maximální výška zástavby ve volné krajině**

U pozemních staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3, a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, se stanovuje maximální výška od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, budou ale považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné., V navazujícím řízení u nich musí být jednoznačně prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz.

Umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

### **I.F.5. DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.

U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.

Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.

Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

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

Veřejně prospěšné stavby, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám** - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny stavby leží v k.ú. Zaječí:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
D01, D02	veřejná dopravní infrastruktura
DT01, DT02, DT03, DT04, DT05, DT06, DT07, DT08, DT09, DT10	veřejná dopravní a technická infrastruktura
T01, T02, T03, T04, T05, T06, T07, T08, T09, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23	veřejná technická infrastruktura

Územní pán dále ve výkrese č. I.c vymezuje liniové stavby veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, ...), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám – u nich se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemena.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny leží v k.ú. Zaječí):

Označení VPO	Druh veřejně prospěšného opatření
V01, V02, V03, V04, V05, V06, V08, V09	Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter)
V07	Plocha pro protipovodňová opatření

Koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny leží v k.ú. Zaječí):

Označení	Druh koridoru
K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4	koridory pro umístění protipovodňových opatření

Územní plán Zaječí nevymezuje asanační úpravy.

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

Územní plán Zaječí nevymezuje pozemky dotčené veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva

## I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou vymezena.

## I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Zaječí jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční	Koridor je určen pro možné budoucí umístění vysokorychlostní trati, na základě příslušného posouzení. Koridor má proměnlivou šířku 460-600 m. V koridoru územní rezervy nebudou umístovány budovy (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Potřeba využití koridoru územní rezervy bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.
R-BR1 R-BR2 R-BR3 R-BR4	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení.	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení, resp. plochy smíšené obytné (R-SO1).	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch.
R-SO1	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha smíšená obytná.		

## I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V ÚP Zaječí nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

## **I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

V ÚP Zaječí nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

## **I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

V ÚP Zaječí nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

## **I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- a) plochy bez stanovení pořadí změn (jedná se o plochy, u kterých není v kap. I.C. pořadí výstavby stanoveno). Pro tyto plochy platí z hlediska pořadí změn využití pouze zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura (komunikace a veřejná technická infrastruktura) a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů,
- b) plochy se stanovením pořadí změn (výstavba je možná až po využití jiné časově předcházející plochy, nebo po splnění stanovených podmínek). I pro tyto plochy dále platí obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů.

Ad b) Přehled ploch se stanovením pořadí změn: **Z16**, po vyčerpání ploch<sup>\*)</sup> v ploše Z15.

<sup>\*)</sup> Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí vydání stavebních povolení na výstavbu rodinných domů v plochách předchozí etapy o úhrnné výměře přesahující 70 % celkové výměry zastavitelných ploch uvedených v podmínce.

## **I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Územní plán vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

- stavby na návěsí ulici před kostelem, která je zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné lokality, vyznačené ve schéma S.1. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se zařazují jen stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení.
- stavby v pohledově exponované lokalitě „U kapličky“ - toto ustanovení se týká jak ploch již zastavěných, tak zde vymezených zastavitelných ploch označených Z47 a Z1.01. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se zařazují jen pozemní stavby (budovy). Za architektonicky a urbanisticky významné stavby nebudou považovány komunikace a objekty technické infrastruktury a drobné stavby o zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup> a výšce od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m (musí být splněny obě podmínky). Do architektonicky významných staveb se zařazují i vybrané stavební úpravy stávajících staveb, a to nástavby a přístavby existujících staveb.

V případě požadavku na umístění pozemních staveb ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3 a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, o výšce staveb od upraveného terénu po římsu střechy přesahující 4 m, jsou takové stavby považovány za architektonicky a urbanisticky významné. V krajině jsou takové stavby podmíněně přípustné za podmínky, že projekt stavby bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se přitom nezahrnují stavby technické infrastruktury (například elektrických vedení, stožárů GSM, apod.).

## I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### I. ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 34 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

Označení:	Název:	Měřítko:	Počet listů:
I.a	Výkres základního členění území	1 : 5 000	1
I.b	Hlavní výkres	1 : 5 000	1
I.c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000	1
I.d	Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000	1
I.e	Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5 000	1
S.1	Schéma urbanistické kompozice	1 : 6 500	1