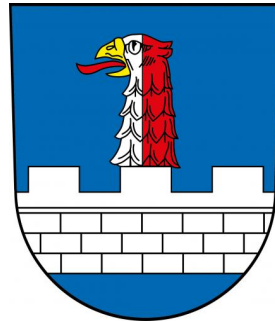


# ZDISLAVICE

k.ú. Zdislavice u Vlašimi



## ÚZEMNÍ PLÁN TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška  
Letohradská 3 / 369  
170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby  
a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Územní plán Zdislavice byl spolufinancován  
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**

# SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>	<b>4</b>
<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
<b>Textová část</b>	
<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>5</b>
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
<b>c) Urbanistická koncepce</b>	<b>7</b>
<b>včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	
1. Koncepce urbanistické kompozice	
2. Koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3. Koncepce prostorového uspořádání	
4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
5. Koncepce sídelní zeleně	
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Občanské vybavení	
4. Veřejná prostranství	
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>15</b>
<b>včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.</b>	
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Koncepce uspořádání ploch v krajině	
4. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	
5. Územní systém ekologické stability - ÚSES	

- |           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>f)</b> | <b>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b><br>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavního využití ), přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | <b>19</b> |
|           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plochy s rozdílným způsobem využití</li> <li>2. Uspořádání a podmínky využití ploch</li> <li>3. Podmínky využití urbanizovaných ploch</li> <li>4. Podmínky využití neurbanizovaných ploch</li> </ol>   |           |
| <b>g)</b> | <b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b><br>vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit  | <b>38</b> |
| <b>h)</b> | <b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství</b><br>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona  | <b>38</b> |
| <b>i)</b> | <b>Stanovení kompenzačních opatření</b><br>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona   | <b>38</b> |
| <b>j)</b> | <b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b><br>údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části   | <b>38</b> |

## Grafická část

Výkresy územního plánu :

- |          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>   | 1 : 5 000 |
| <b>B</b> | <b>HLAVNÍ VÝKRES</b>   | 1 : 5 000 |
| <b>C</b> | <b>VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</b><br>( v územním plánu není obsažen ) |           |

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :  
( ÚPD - územně plánovací dokumentace )

Druh ÚPD :

Řešené správní území :

Pořizovatel :

Objednavatel :  
( obec, která ÚP vydává )

Zpracovatel ÚP :

Datum :

## ZDISLAVICE - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán ( ÚP )

k.ú. Zdislavice u Vlašimi

Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

Městys Zdislavice  
IČ : 00233072  
Zdislavice 6  
257 64 Zdislavice

Ing. arch. Milič Maryška  
IČ : 16125703  
Číslo autorizace : 00401  
Letohradská 3 / 369  
170 00 Praha 7

2019

## POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - územní plán

ÚPD - územně plánovací dokumentace

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ČOV - Čistírna odpadních vod

TS - Trafostanice elektřiny

ÚSES - Územní systém ekologické stability

RK - Regionální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

LK - Lokální biokoridor

OP - Ochranné pásmo

# ÚZEMNÍ PLÁN

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Zdislavice vymezuje zastavěné území ke dni 31. 09. 2018.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čarou )
- B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou )

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE

Základem koncepce rozvoje území městyse Zdislavice je především respekt k urbanistickým hodnotám a struktuře typických venkovských sídel v okolí města Vlašimi. Navržená koncepce rozvoje území městyse vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot, a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy sídla Zdislavice.

Území městyse Zdislavice charakterizují kvalitní podmínky pro bydlení. Cílem územního plánu je zachování kvalitního obytného standardu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby venkovského sídla. Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. Charakterem čistě městská zástavba ( vícepodlažní bytové domy ) nebude podporována. Cílem je ochrana stávajících urbanistických hodnot, harmonické zapojení zastavitelných ploch do urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídla.

V Územním plánu Zdislavice jsou vytvářeny podmínky i pro rozvoj místní ekonomické základny, zejména ve sféře lehké průmyslové a zemědělské výroby a také výroby řemeslné a drobné výroby v návaznosti na bydlení.

Na území městyse Zdislavice je nutno vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální prostupnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území městyse ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a zasadit se o zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší. V celém území městyse Zdislavice nesmí být umístěny nové výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

## **2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT**

Na území městyse je třeba chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny a zachovat prvky historického členění krajiny. Je třeba se zasazovat o zachování a podpoření charakteru venkovského osídlení krajiny, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

Na celém území městyse Zdislavice nesmí být umísťovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo ke zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a přírodní, krajinářské a estetické hodnoty. Na území městyse Zdislavice budou vytvářeny předpoklady pro ochranu přírodních, krajinářských a estetických hodnot a podporovány veškeré akce a činnosti prospěšné přírodě.

## **3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT**

Na území městyse Zdislavice bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy.

### **Kulturní památky**

Na území obce Zdislavice jsou registrovány státem chráněné nemovité kulturní památky. ( areál kostela sv. Petra a Pavla, socha sv. Jana Nepomuckého a boží muka ).

Některé další stavby se mohou do seznamu památek výhledově dostat. Jedná se hlavně o památky místního významu nesoucí doklad historické kontinuity osídlení. Příkladem mohou být některé původní zemědělské usedlosti, kapličky, křížky na křižovatkách cest, apod.

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

### **Ochrana dochované urbanistické struktury sídla**

Mezi kulturní dědictví patří především původní urbanistická struktura sídla Zdislavice. Zásadou je rozvíjet sídlo tak, aby u něj nebyla narušena jeho historická stopa. Jedná se zejména o zachování charakteru staveb, které si svým architektonickým pojetím ( půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy, barevností konstrukcí, apod. ) tradiční výraz venkovských staveb v regionu a vyloučení všech funkčně i prostorově rušivých cizích prvků.

### **Ochrana archeologických nálezů**

Území městyse Zdislavice je posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

### 1. KONCEPCE URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Základem koncepce urbanistické kompozice je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury sídla.

Koncepce Územního plánu Zdislavice spočívá v zachování urbanistické kompozice kompaktního sídla v krajině a v jeho citlivém doplnění. Územní plán navrhuje zastavěné území postupně pouze arondovat, doplňovat a rozvíjet po obvodu sídla, jedině tak lze uchovat typický kompaktní charakter sídla v krajině. Koncepce územního plánu se zasazuje zejména o zamezení radiálního rozrůstání zástavby sídla podél komunikací do volné krajiny.

Územní plán Zdislavice předpokládá rozvoj ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby a pro rozvoj vymezuje přiměřeně zastavitelné plochy mimo zastavěné území. Cílem územního plánu je harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídla.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídla. Rozsah rozvojových zastavitelných ploch odpovídá významu městyse Zdislavice v širším regionu. Zastavitelné plochy vymezené v návaznosti na zastavěné území a ve větších prolukách sídla budou současně zastavěné území harmonicky doplňovat.

### 2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V Územním plánu Zdislavice je přiměřeně k velikosti sídla navržen rozvoj všech hlavních potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj ploch bydlení, ploch výroby a skladování, ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Územní plán Zdislavice vytváří prostor pro uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit v návaznosti na bydlení a prostor pro uplatnění záměrů rozvoje lehké průmyslové a zemědělské výroby v návaznosti na stávající areály.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny rovnoměrně po celém obvodu historické části sídla Zdislavice. Na severním a jihozápadním okraji sídla „za humny“, v návaznosti na původní centrální historickou část sídla Zdislavice, jsou vymezeny rozlohou větší plochy venkovského bydlení s možností hospodaření a podnikání, a to zejména ve vazbě na bydlení ( zastavitelné plochy Z07, Z08 a Z07, určené pro BV - bydlení venkovské ). Na severovýchodním a na jihovýchodním okraji sídla Zdislavice, kde byla již založena nová část sídla, tvořená zástavbou novodobými rodinnými domy, se předpokládá rozvoj čistě obytné zástavby rodinnými domy ( zastavitelné plochy Z01 a Z02, určené pro BI - bydlení v rodinných domech ).

Územní plán Zdislavice vytváří podmínky pro rozvoj místní ekonomické základny ve sféře výroby a komerčních zařízení ( zastavitelná plocha Z11, určená pro VD „Plochy výroby a skladování - drobná výroba a komerční zařízení) a také pro rozvoj primárního sektoru hospodářství v návaznosti na stávající areály výroby za železniční tratí ( zastavitelné plochy Z12 a Z13, určené pro VL „Plochy výroby a skladování - lehká průmyslová výroba“).

Územní plán Zdislavice vytváří také předpoklady pro rekreační využití území. Území disponuje rekreačním potenciálem. Malebná krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení městyse v oblasti rekreace je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat.

#### CELKOVÝ PODÍL ROZVOJE URBANIZOVANÝCH PLOCH

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	2, 3600 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	4, 7200 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 1300 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba a komerční zařízení	1, 1100 ha
VL	Plochy výroby a skladování - lehká průmyslová výroba	3, 3100 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 3200 ha
CELKEM		<b>11, 9500 ha</b>

### 3. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

#### Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb změny staveb ( přestavby, přístavby nástavby a stavební úpravy ) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků ( např. na zahradách ) přípustné.

(2) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla musí být zachována ve svém venkovském charakteru. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

(3) Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení na inženýrské sítě. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

(4) Na plochách v zastavěném území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

(5) Všechny stavby budou mít na vlastních pozemcích ( bez ovlivnění sousedních pozemků ) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod na místě prokázána vsakem.

(6) Pro veškeré plochy do vzdálenosti 50 m od hranice ploch lesa ( okraje lesních pozemků ) se stanovuje podmíněně přípustné využití. Umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je podmíněně přípustné, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím.



#### 4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V Územním plánu Zdislavice se vymezují rozvojové plochy :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z14

Zastavitelné plochy a plochy přestaveb jsou přehledně graficky znázorněny na výkresech „A - Výkres základního členění území“ a „B - Hlavní výkres“.

##### 4.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, výrobu, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

##### SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra ( v ha )
<b>Z01</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>1,94</b>
<b>Z02</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,42</b>
<b>Z03</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,46</b>
<b>Z04</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské	<b>0,32</b>
<b>Z05</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské	<b>0,30</b>
<b>Z06</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské	<b>0,08</b>
<b>Z07</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>2,28</b>
<b>Z08</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BV</b> bydlení venkovské	<b>0,87</b>

<b>Z09</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> <b>BV</b> bydlení venkovské	<b>0,41</b>
<b>Z10</b>	<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> <b>TI</b> technická zařízení	<b>0,13</b>
<b>Z11</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b> <b>VD</b> drobná výroba a komerční zařízení	<b>1,11</b>
<b>Z12</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b> <b>VL</b> lehká průmyslová výroba	<b>1,40</b>
<b>Z13</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b> <b>VL</b> lehká průmyslová výroba	<b>1,91</b>
<b>Z14</b>	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b> <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0,32</b>
	<b>VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM</b>	<b>11,95</b>

#### 4.2 PLOCHY PŘESTAVEB

V Územním plánu Zdislavice nejsou vymezeny plochy přestavby.

#### 5. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Zdislavice jsou vymezeny plochy sídelní zeleně :

**ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
zeleň na veřejných prostranstvích

**ZS** PLOCHY ZELENĚ  
zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV se soustřeďují především na atraktivních místech v centrálních částech sídla. Zastavěné území bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde podle možnosti postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v sídlech předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

**d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**  
včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

## **1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **1.1 POZEMNÍ KOMUNIKACE**

#### **Silnice**

Územní plán Zdislavice nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice procházející územím městyse Zdislavice (dvě silnice druhé třídy II/112 a II/127 a tři silnice třetí třídy III/12511, III/12513, III/11215) ve stávajících trasách.

Na celém území městyse Zdislavice jsou přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

#### **Komunikace**

Zástavba v zastavěném území je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. Přípustná je postupná rekonstrukce stávajících komunikací v zastavěném území i komunikací mimo zastavěné území v krajině do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé mohou být pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné), u slepých komunikací musí být vždy zajištěn prostor pro otočení vozidel, včetně nákladních (např. vozidel požární techniky, vozidel pro sběr a svoz odpadů, apod.).

#### **Doprava v klidu**

U obytné zástavby budou odstavná stání uskutečněna na vlastním pozemku, na jeden byt musí být na pozemku stavby zajištěno minimálně jedno odstavné stání, pro návštěvy bude umožněno parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení bude parkování zajištěno přímo na pozemku nebo na přilehlých veřejných prostranstvích.

Na plochách výroby a skladování musí být zajištěno parkování a odstavování osobních a nákladních vozidel, vozidel speciální techniky (stavební stroje, apod.), strojů zemědělské techniky, a to vždy v rámci vlastního areálu výroby a skladování. Parkování v rámci areálu výroby a skladování musí být zajištěno i pro návštěvníky.

#### **Pěší a cyklistický provoz**

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován po obslužných komunikacích a na chodnících v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření pěšího a cyklistického provozu a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi se předpokládá zřízení pěších a cyklistických stezek a vymezení cyklistických tras. Pěší a cyklistické stezky mohou být realizovány na celém území městyse. Předpokládá se, že k vytvoření nových cyklistických stezek nebo k vymezení cyklistických tras bude v krajině využito převážně stávajících a původních polních a lesních cest.

## 1.2 ŽELEZNICE

Územím městyse Zdislavice je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 222 Benešov u Prahy - Vlašim - Trhový Štěpánov.

Ochranné pásmo železnice je stanoveno na 60 m od osy trati. V okolí železnice, v jeho ochranném pásmu nesmí být prováděny stavební a jiné činnosti, které by mohly ohrozit bezpečnost železničního provozu a omezit rozhledové poměry, volný schůdný manipulační prostor, průjezdný profil, apod.. Územní plán Zdislavice umožňuje modernizaci trati, která může mít i územní dopady a to v rámci tělesa nebo v jejím ochranném pásmu. Na území městyse Zdislavice je přípustné je zřízení železniční stanice nebo zastávky.

## 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### 2.1.1 KANALIZACE

##### **Kanalizace splašková a ČOV ( čistírna odpadních vod )**

Na území městyse musí být zajištěna nezávadná likvidace splaškových odpadních vod.

V sídle Zdislavice je vybudována splašková kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod ( ČOV ) situovanou severovýchodně od sídla Zdislavice. Kapacita stávající ČOV je 900 EO ( ekvivalentních obyvatel ) a je v současné době vyhovující i pro navrhovaný rozvoj. Po naplnění kapacity ČOV mohou být nové stavby povolovány až po provedení intenzifikace. Za účelem dalšího rozšíření stávající ČOV je v Územním plánu Zdislavice v návaznosti na stávající ČOV vymezena ještě rozvojová zastavitelná plocha technické infrastruktury Z10.

Všechny nové stavby ( zejména stavby bydlení a občanského vybavení ) na zastavitelných plochách a také změny dokončených staveb v zastavěném území v sídle Zdislavice musí být napojeny na systém veřejné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod ( ČOV ). Kanalizační síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na zastavitelných plochách a plochách přestaveb ( v nových dosud nezastavěných lokalitách ) bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi, pokud možno ve veřejném prostoru komunikací.

U staveb ve volné krajině ( lokality Peklo a Nové peklo ), kde je napojení na kanalizační síť městyse problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, bude i nadále likvidace splaškových vod přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

U staveb výroby a skladování ( VZ - zemědělská výroba“, VD - drobná výroba a komerční zařízení, VL - lehká průmyslová výroba ) bude likvidace odpadů řešena individuálně, vždy podle daného konkrétního případu.

##### **Kanalizace dešťová**

Na všech plochách v zastavěném území a na zastavitelných plochách musí být zajištěna likvidace dešťových vod přímo na stavebních pozemcích. Dešťová voda bude na stavebních pozemcích akumulována v jímkách nebo retencích. Od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku.

### 2.1.2 VODOVOD

Zásobování obyvatel pitnou vodou je v sídle Zdislavice zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody pro vodovod jsou studny, ze kterých je voda čerpána do vodojemu situovaného jižně od sídla Zdislavice. Všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení musí být v sídle Zdislavice zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu. Vodovodní síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat.

Stavby ve volné krajině budou zásobeny pitnou vodou i nadále lokálně z vlastních studní.

### 2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice ( TS ) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak lze využít výkon z nově vybudovaných trafostanic.

V centru předpokládaného největšího odběru na okraji zastavitelných ploch se předpokládá výstavba trafostanic. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající nadzemní vedení nebo přeložení nadzemního vedení do kabelu v prostoru veřejných prostranství.

#### **Koridory energetiky**

V Územním plánu Zdislavice se vymezuje koridor energetiky :

**E18** Koridor pro umístění stavby elektrického nadzemního vedení ZVN 400kV

Koridor energetiky E18 se vymezuje za účelem záměru zdvojení elektrického nadzemního vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka. V koridoru energetiky E18 nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by budoucí realizaci umístění vzdušného ( nadzemního ) elektrického vedení ZVN 400kV znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

### 2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno komplexně v rámci celého regionu. Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci nakládání s odpady.

## 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

### 3.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury odpovídá velikosti a významu městyse. Drobné občanské vybavení ( například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod. ) je možné v rámci venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

### 3.2 OCHRANA OBYVATELSTVA

#### **Civilní ochrana**

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Zdislavice navrženy.

## **Požární ochrana**

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti. Příjezd a přístup požární techniky bude zajištěn z veřejných komunikací umístěných na veřejných prostranstvích.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže na území městyse. Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody, případně budou zřízeny požární nádrže podle příslušných předpisů.

## **Obrana státu**

Na území městyse budou respektovány všechny limity a ochranná pásma vojenských zařízení. Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

## **4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

### **4.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

**PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v Územním plánu Zdislavice vymezeny nejen v rámci zastavěného území a v rámci zastavitelných ploch, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Ve veřejných prostranstvích pak mohou být umístěny zejména komunikace.

### **4.2 VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ**

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

**ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v Územním plánu Zdislavice vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranstvích.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením územního systému ekologické stability je obsažena na výkrese :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

## 1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Celé území městyse Zdislavice patří do typu krajiny relativně vyvážené, s relativně pestrou skladbou zastoupených druhů, kde nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Veškerá činnost, která by mohla vést k narušení stávajícího vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch je nepřípustná, změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Na celém území městyse Zdislavice je třeba se zasadit o zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

## 2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území městyse Zdislavice je třeba vytvářet předpoklady pro zachování, ochranu a obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

V krajině mimo zastavěné území se navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch, zejména na svažitých pozemcích. V území se navrhuje obnova polních cest. U všech stávajících i navržených cest se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Na území městyse je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Území městyse Zdislavice bude využíváno pouze takovým způsobem, aby bylo podpořeno příznivé působení jejích přírodních prvků na životní prostředí a zachován nebo dotvořen ekologicky optimální systém obhospodařování krajiny a přírodních zdrojů.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

### **3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ společné zásady v nezastavěném území**

V nezastavěném území v krajině, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na funkční a prostorové uspořádání :

**(1)** V nezastavěném území není přípustné umísťování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ), včetně rybářských sádek ( areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod. ). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou ploch ( např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, kolny pro obsluhu rybníků, apod. ), do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 7 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

**(2)** V nezastavěném území není přípustné umísťování trvalého a ani dočasného oplocení, jako jsou pletivové ploty, ploty se základy, podezdívkou atd. Přípustné je umísťování ohrad, viz. odstavec (1), oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury ( např. studny vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, apod. ) a oplocení na plochách lesa pro lesnické účely.

**(3)** V nezastavěném území není přípustné umísťování provizorních, mobilních a dočasných staveb a zařízení ( např. mobilhome, maringotky, apod. )

**(4)** V nezastavěném území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

**(5)** V nezastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb ( drobné vodní nádrže, rybníky apod. ) a to zejména dle možnosti a únosnosti území. Na celém území městyse lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi ( povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření ).

**(6)** Zastavitelné plochy a změny ploch v krajině mohou být realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

**(7)** Na všech plochách zemědělského půdního fondu ( ZPF ), kromě půd v I. a II. třídy ochrany, lze podmíněně povolovat nová zalesnění. Před realizací nových zalesnění musí být prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na cenné přírodní plochy a lokality. Nová zalesnění mohou být realizovány rovněž pouze za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

### **4. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

#### **Záplavová území**

Na území městyse Zdislavice je vyhlášeno záplavové území vodního toku Štěpánovský potok, včetně aktivní zóny záplavového území. V tomto záplavovém území nesmí být umístěny žádné nové stavby, kromě technických a dopravních zařízení ve výjimečných a odůvodněných případech.

#### **Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření**

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v územním plánu navržena trvalá zatravnění zejména na svažitých pozemcích lemujících údolní nivy vodotečí.



## 5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

V územním plánu se vymezuje územní systém ekologické stability ( ÚSES ). Prvky ÚSES, tj. biocentra a biokoridory se vymezují zejména mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Cílem zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny,
- zajištění příznivého působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny,
- uchování významných krajinných fenoménů.

### Nadregionální a regionální ÚSES

V územním plánu Zdislavice je na území městyse do měřítka územního plánu zpřesněno vymezení části dvou prvků regionálního ÚSES ( RC 752 a RK 395 ). Východní část regionálního biocentra RC 752 Bolínský les je vymezena na jihozápadním okraji území městyse Zdislavice, na něj navazuje regionální biokoridor RK 394 Bolínský les - Mezní Důl vymezený podél jihovýchodního okraje území městyse Zdislavice.

### Místní ÚSES - místní ( lokální ) biocentra a biokoridory

Místní ÚSES je vymezen v minimálním nezbytně nutném rozsahu. Toto omezení na zcela nesporné prvky vychází z aktuálního a potenciálního stavu krajiny.

Na území obce Zdislavice jsou vymezena tři lokální biocentra ( LC1, LC2, LC3 ) a dva lokální biokoridory ( LK1, LK2 ). Lokální biocentrum LC1 je vymezeno na severním okraji území městyse v údolní nivě Štěpánovského potoka. Lokální biokoridor LK1 propojuje LC1 s LC2, které je vymezeno na západním okraji území městyse. Lokální biokoridor LK2 pak propojuje LC2 s regionálním biocentrem RC 752 Bolínský les. Jedno lokální biocentrum ( LC3 ) je vloženo v regionálním biokoridoru RK 394 v lokalitě Peklo.

Každá trasa je založena na řadě vymezených biocenter, reprezentujících danou skupinu typů geobiocénů ( STG - skupiny společenstev s podobnými ekologickými podmínkami), či doplněných tak, aby byly dodrženy prostorové parametry ( doplnění biocenter podle minimálních prostorových parametrů - vzdáleností biocenter jednotlivých společenstev ). Biocentra v trase jsou propojena biokoridory způsobem prostorově co nejméně náročným.

### Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES ( biocentra a biokoridory ) procházejí různými funkčními plochami ( plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití ), to znamená, že vymezený ÚSES má překryvnou funkci. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES.

ÚSES tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality ( lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva ). Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev vázaných na podmáčená stanoviště ( včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů ). Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod. Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty a souvislé nelesní porosty dřevin na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

U stávajících lesů nebude měněn druh pozemku, hospodaření bude směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů. Stávající louky (trvalé travní porosty) budou extenzivně obhospodařované. Stávající přírodě blízké vodní plochy a vodní toky budou zachovány (napřímené a regulované toky nutno revitalizovat), vodní toky a vodní plochy budou doprovázeny břehovými porosty. Podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch.

Na plochách zahrnutých do ÚSES, s výjimkou staveb na tocích, je nepřípustné umístění staveb a to i oplocení. Podmíněně přípustné je ve výjimečných a odůvodněných případech křížení inženýrských sítí a dopravní infrastruktury při zachování ekologicko-stabilizační funkčnosti. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES je nepřípustné měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druhy pozemků s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizačních funkcí.

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Na celém území městyse Zdislavice je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky nepřístupné nebo neobhospodařovatelné.

## f) **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavního využití ), přípustného využití, nepřipustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území městyse Zdislavice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

**B** Hlavní výkres ( v měřítku 1 : 5 000 )

## 1. **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Celé území městyse Zdislavice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

### **PLOCHY URBANIZOVANÉ**

- BI** PLOCHY BYDLENÍ  
bydlení v rodinných domech
- BV** PLOCHY BYDLENÍ  
bydlení venkovské
- BH** PLOCHY BYDLENÍ  
bydlení hromadné vícepodlažní
- SC** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
smíšené v centru obce
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
zařízení veřejné infrastruktury
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
hřbitovy
- RH** PLOCHY REKREACE  
rekreace hromadná
- RS** PLOCHY REKREACE  
sportovně relaxační zařízení
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  
technická zařízení
- VZ** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
zemědělská výroba
- VD** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
drobná a řemeslná výroba
- VL** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
lehká průmyslová výroba

- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
silniční
- DZ** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
drážní
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ  
zeleň soukromá a vyhrazená

### **PLOCHY NEURBANIZOVANÉ**

- NL** PLOCHY LESNÍ  
pozemky určené k plnění funkce lesa
- NZt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
trvalý travní porost
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
orná půda
- NZz** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
sady a zahrady
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
vodní toky a vodní nádrže

## **2. USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

V územním plánu Zdislavice jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozděleny na plochy urbanizované a plochy neurbanizované. Urbanizovanými plochami se rozumí zejména plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel.

### **Plochy urbanizované**

Urbanizované plochy zahrnují zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy související s osídlením, které jsou situovány v zastavěném území i nezastavěném území ( např. plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství ).

V urbanizovaném území ( v zastavěném území a na zastavitelných plochách ) platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce ; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání - podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“.

### **Plochy neurbanizované**

Neurbanizované plochy zahrnují plochy v nezastavěném území ve volné krajině a další plochy s přírodními a krajinnými prvky, které jsou situovány nejen v nezastavěném území, ale také v zastavěném území ( plochy vodní a vodohospodářské ).

V neurbanizovaném území, na plochách v krajině v nezastavěném území, je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

## **3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH**

### **PLOCHY BYDLENÍ**

**BI** bydlení v rodinných domech

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - bydlení v rodinných domech
- b) Přípustné využití :
  - samozásobitelská hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
  - s bydlením související obslužná zařízení místního významu ( například ve vazbě na bydlení ), umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..
  - dětská hřiště a drobná hřiště ( o výměře do 500 m<sup>2</sup> ) pro neorganizovaný sport
  - odstavování osobních vozidel rezidentů
  - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, vibrace, apod. ).
  - dílenské provozovny výroby a služeb ( např. zámečnické dílny, truhlárny, opravny automobilů, karosárny, apod. )

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Charakter a struktura zástavby :
  - izolované ( solitérní ) rodinné domy,  
zástavba řadovými domy nebo bytovými domy je nepřipustná.

- b) Minimální velikost pozemku se stanovuje na :
- 700 m<sup>2</sup> pro jeden rodinný dům
  - stanovená minimální velikost pozemků se nevztahuje změny stávajících staveb a na plochy, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem účinnosti územního plánu
- c) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 50 % plochy pozemku musí být ozeleněno
  - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- d) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným ( přípustným ) využitelným podkrovím ( 1+P )
  - maximální výška staveb se stanovuje na 9 m, maximální výška hlavní ( korunní ) římsy staveb se stanovuje 5 m ( výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BV** bydlení venkovské

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
- bydlení a obslužná zařízení
- b) Přípustné využití :
- samozásobitelská hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
  - umístění obslužných zařízení místního významu, staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu ( ubytování a stravování ), kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..
  - umístění staveb a zařízení ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, dílenských provozů, chovatelství, pěstitelství a drobné zemědělské výroby s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku
  - dětská hřiště a drobná hřiště ( o výměře do 500 m<sup>2</sup> ) pro neorganizovaný sport
  - odstavování osobních vozidel rezidentů
  - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, vibrace, apod. ).

- d) Podmíněně přípustné využití :
- umístění staveb a zařízení ze sféry výroby, před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace
  - zastavitelné plochy Z04, Z07, Z08 a Z09 před započítáním výstavby, v rámci dalších stupňů projektové přípravy musí být v území prověřeny akustické poměry s ohledem na blízkost silnic druhé třídy a podle potřeby navrženo opatření v souladu s hygienickými limity hluku.

## (2) Prostorové uspořádání

- a) Charakter a struktura zástavby :
- izolované solitérní rodinné domy, popřípadě soubory staveb ( po vzoru původních statků ). Zástavba řadovými rodinnými domy nebo bytovými domy je nepřípustná, přípustné jsou pouze bytové domy stávající ( přestavby, dostavby, apod. )
- b) Minimální velikost pozemku se stanovuje na :
- 700 m<sup>2</sup> pro jeden rodinný dům
  - stanovená minimální velikost pozemků se nevztahuje změny stávajících staveb a na plochy, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem účinnosti územního plánu
- c) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 40 % plochy pozemku musí být ozeleněno
  - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- d) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlaží s možným ( přípustným ) využitelným podkrovím ( 2+P )
  - maximální výška staveb se stanovuje na 10 m, maximální výška hlavní ( korunní ) římsy staveb se stanovuje 6,5 m ( výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## PLOCHY BYDLENÍ

**BH** bydlení hromadné vícepodlažní

### (1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- bydlení v bytových domech
- b) Přípustné využití :
- s bydlením související obslužná zařízení místního významu ( například v parteru bytových domů ), umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

- dětská hřiště a drobná hřiště ( o výměře do 500 m<sup>2</sup> ) pro neorganizovaný sport
  - odstavování osobních vozidel rezidentů
  - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, vibrace, apod. ).

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 30 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
- nástavby pater stávajících bytových domů nejsou přípustné, výšková hladina zástavby se nesmí výrazně zvedat. Zvýšení staveb je přípustné pouze o nové střechy stávajících staveb a vestavby podkroví pod sedlové střechy domů ( zde se připouští zvednutí hřebene krovu ).

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**SC** smíšené v centru obce

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
- občanské vybavení
  - obslužná komerční zařízení
  - bydlení
- b) Přípustné využití :
- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro kulturu a spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, apod.
  - občanské komerční vybavení, umístění staveb a zařízení ze sféry obchodu, nevýrobních služeb, cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu
  - bydlení v rodinných domech a bytových domech
  - bydlení v polyfunkčních domech a ve služebních bytech
  - dětská hřiště a drobná hřiště ( o výměře do 500 m<sup>2</sup> ) pro neorganizovaný sport
  - odstavování osobních vozidel rezidentů
  - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
  - umístění dopravní a technické infrastruktury



- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci ( hluk, exhalace, vibrace, apod. ), činnosti vyžadující mimořádnou a častou nákladní dopravní obsluhu ( včetně parkování a odstavení ), činnosti vyžadující velké odstavné a skladovací plochy

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 10 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
- přípustné jsou stavby s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV** zařízení veřejné infrastruktury

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu, pro kulturu a spolkovou činnost, pro sport, volný čas a zábavu, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva
- b) Přípustné využití :
- občanské komerční vybavení, umístění obslužných staveb a zařízení místního významu ( obchodní prodej, služby, apod. )
  - umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí s hlavní funkcí veřejného občanského vybavení
  - bydlení ve služebních bytech
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění rodinných a bytových domů ( bydlení je přípustné pouze výjimečně, a to pouze ve služebních bytech ) a staveb pro rodinnou rekreaci
  - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci ( hluk, exhalace, vibrace, apod. )

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 10 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - přípustné jsou stavby s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě
  - stanovená výška staveb se nevztahuje na specifické stavby ( např. sakrální stavby ) a specifická zařízení ( např. zařízení na sušení požárních hadic )

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OS** tělovýchovná a sportovní zařízení

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - občanské sportovní a tělovýchovné vybavení  
umístění staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, otevřená sportovní zařízení ( sportovní hřiště ) včetně zázemí ( šatny, toalety, drobný prodej a služby, apod. ).
- b) Přípustné využití :
  - území je přípustné využít pro umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a aktivity ze sféry cestovního ruchu
  - území je přípustné využít také pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, např. rekreačních luk a veřejné infrastruktury
  - parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci ( hluk, exhalace, vibrace, apod. )

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - maximální výška staveb se stanovuje na 12 m  
( výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OH** hřbitovy

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - umístění veřejných a vyhrazených pohřebišť
- b) Přípustné využití :
  - umístění staveb a zařízení souvisejících se stanovenou funkcí pohřebišť ( náhrobky, pomníky, kaple, apod.) a výsadba veřejné zeleně
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
  - využití ploch hřbitovů a ploch v jejich bezprostředním okolí pro činnosti, které mohou mít negativní vliv zejména na pietu místa ( hluk, estetické aspekty, apod. )

## **PLOCHY REKREACE**

### **RH** rekreace hromadná

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - rekreace, umístění staveb a zařízení určených pro ubytování a stravování
- a) Přípustné využití :
  - umístění staveb a zařízení určených pro odpočinek, volný čas a zábavu
  - umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, sportovních hřišť, zařízení zajišťujících zázemí ( toalety, šatny, apod. ) rekreačních luk, apod.
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
  - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu a které by mohly snížit kvalitu životního prostředí ( hluk, exhalace, apod. )

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 40 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - výška nových staveb nebude přesahovat výšku stávajících staveb ve stávajících rekreačních areálech a výšku staveb situovaných v okolní krajině.
  - na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlaží s možným ( přípustným ) využitelným podkrovím ( 2+P )

## **PLOCHY REKREACE**

**RS** sportovně relaxační zařízení

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - umístění sportovně relaxačních zařízení
- a) Přípustné využití :
  - umístění staveb a zařízení pro chov koní a zařízení určená pro jízdu na koních ( jezdecké areály, jízdárny, kolbiště, apod. )
  - umístění staveb a zařízení určených pro odpočinek, volný čas a zábavu
  - umístění sportovních a sportovně rekreačních staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací ( drobná hřiště, hipostezky, rekreační louky, apod. ).
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
  - umístění staveb určených pro bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci
  - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu a které by mohly snížit kvalitu životního prostředí ( hluk, exhalace, apod.)

### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 60 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným ( přípustným ) využitelným podkrovím ( 1+P )
  - maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní ( korunní ) římsy staveb se stanovuje 3,5 m ( výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TI** technická zařízení

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- b) Přípustné využití :
  - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
  - umístění dopravní infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a využití pro činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VZ** zemědělská výroba

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - zemědělská prvovýroba a zázemí zemědělské prvovýroby
  - chov a ustájení zvířat ( např. koní, skotu, ovcí, koz, apod. ), zázemí chovu zvířat ( sklady krmiv, apod. ), zázemí zemědělské činnosti ( sklady, kolny, dílny, apod. ), prodej zemědělských produktů a chov domácího zvířectva
- b) Přípustné využití :
  - provozy zemědělské výroby pouze s tím, že negativní vliv těchto provozů a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
  - skladování pouze jako související s vlastní výrobou v areálu
  - umístění zázemí pro zaměstnance výroby, bydlení ve služebních bytech
  - parkování a odstavení zemědělské techniky, zemědělských strojů, osobních a nákladních vozidel, parkování pro návštěvníky
  - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
  - využití ploch pro živočišnou výrobu, která by svými negativními vlivy ( zápach, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, hluk, apod. ) mohla zatížit obytnou zástavbu v okolí

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - výška staveb nebude přesahovat výšku stávajících staveb ve stávajících areálech zemědělské výroby a výšku staveb situovaných v okolní krajině. Případné nové halové objekty jsou přípustné pouze jako přízemní s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VD** drobná výroba a komerční zařízení

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - drobná nerušící výroba, malovýroba a výrobní služby
- b) Přípustné využití :
  - výrobní a dílenské provozy pouze s tím, že negativní vliv těchto provozů a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
  - umístění zemědělské výroby, staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství s tím, že vliv výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
  - umístění komerčních obslužných staveb a zařízení ( prodej, služby, apod. )
  - bydlení ve služebních bytech ( správce, ostraha, apod. )
  - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
  - odstavování a parkování osobních a nákladních vozidel a vozidel speciální techniky ( stavební stroje, zemědělské stroje, apod.), parkování pro návštěvníky
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění rodinných a bytových domů ( bydlení pouze ve služebních bytech )
  - jakákoliv výroba těžkého průmyslu, zejména průmyslu chemického, hutního, strojírenského, energetického, umístění spaloven odpadu
  - manipulace, užívání a skladování nebezpečných látek a chemických přípravků

### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - maximální výška staveb se stanovuje na 10 m,  
( výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )
  - případné halové stavby jsou přípustné pouze přízemní

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VL** lehká průmyslová výroba

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - lehká průmyslová výroba a skladování
- b) Přípustné využití :
  - umístění komerčních oblužných staveb a zařízení ( prodej, služby, apod. )
  - umístění výroby zemědělské a jeho zázemí, skladování zemědělských produktů
  - umístění kancelářských a správních budov
  - bydlení ve služebních bytech ( správce, ostraha, apod. )
  - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
  - odstavování a parkování osobních a nákladních vozidel a vozidel speciální techniky ( stavební stroje, zemědělské stroje, apod.), parkování pro návštěvníky
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění rodinných a bytových domů ( bydlení pouze ve služebních bytech )
  - jakákoliv výroba těžkého průmyslu, zejména průmyslu chemického, hutního, strojírenského, energetického, umístění spaloven odpadu
  - manipulace, užívání a skladování nebezpečných látek a chemických přípravků

### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Zastavěná plocha pozemku :
  - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
  - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
  - ve stávajících areálech výroby nesmí být překročeny dimenze stávajících objektů, výška nebude staveb přesahovat výšku stávajících staveb
  - Případné nové halové objekty jsou přípustné pouze jako přízemní s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.
  - na zastavitelných plochách Z12 a Z13 se max. výška staveb se stanovuje na 12 m, ( výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**DS** silniční

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - dopravní silniční stavby, pozemní komunikace a dopravní stavby, silnice, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň

- b) Přípustné využití :
- dopravní zařízení a dopravní vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.
  - odstraňování dopravních závad a rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby.
  - terénní úpravy, umístění protihlukových clon, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření, veřejná prostranství a zeleň
  - umístění veřejných prostranství, veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
  - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení ( např. billboardů a reklam ) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost silničního provozu

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DZ** drážní

#### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
- drážní doprava po železnici
- b) Přípustné využití :
- dopravní zařízení a dopravní vybavení zahrnující obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
  - na vymezených plochách je přípustná rekonstrukce nebo výstavba nové železniční dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, výsadba doprovodné zeleně a rekonstrukce nebo nová výstavba zařízení pro drážní dopravu.
  - využití ploch je přípustné také pro umístění zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty a provozní budovy a služební byty.
  - v území je přípustné provádět terénní úpravy, umísťovat protihlukové clony, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření.
  - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
  - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení ( např. billboardů a reklam ) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost železničního provozu



## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**PV** komunikace, veřejné prostory

### **(1) Využití ploch**

a) Hlavní využití :

- veřejná prostranství,  
prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, návsi
- umístění dopravní infrastruktury ; pojízdnych, pěších a cyklistických komunikací

b) Přípustné využití :

- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch
- umístění veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
- umístění technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**ZV** zeleň na veřejných prostranstvích

### **(1) Využití ploch**

a) Hlavní využití :

- veřejná prostranství,  
prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, udržovaná parková zeleň

b) Přípustné využití :

- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, obecní mobiliář, dětská hřiště, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití
- umístění staveb a zařízení pro sportovní vyžití ( např. hřiště ) včetně zázemí ( šatny, toalety, apod. )
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY ZELENĚ**

### **ZS** zeleň soukromá a vyhrazená

#### **(1) Využití ploch**

a) Hlavní využití :

- užitkové sady a zahrady, drobná pěstitelská činnosti a zemědělství
- vyhrazená sídelní zeleň

b) Přípustné využití :

- okrasné zahrady
- umístění účelových zahradních staveb a zařízení
- umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- umístění staveb pro rodinnou rekreaci a staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci ( např. spojených s ubytováním, stravováním dalšími a komerčními službami )
- umístění rodinných domů a staveb určených pro bydlení

#### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Zastavěná plocha pozemku :

- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku
- minimálně 60 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- přípustné jsou zahradní stavby a zařízení o maximální zastavěné ploše 30 m<sup>2</sup>

d) Výšková regulace zástavby :

- přípustné zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží ( přízemní )
- maximální výška staveb se stanovuje na 8 m ( výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě )

## 4. PODMÍNKY VYUŽITÍ NEURBANIZOVANÝCH PLOCH

### PLOCHY LESNÍ

**NL** pozemky určené k plnění funkce lesa

#### (1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesní produkce, lesy a nová zalesnění, lesní porosty s jejich prostředím
- b) Přípustné využití :
  - umístění pouze staveb, zařízení a činností, které souvisí s hlavním využitím
  - umísťování pouze specifických účelových staveb sloužících k zajišťování lesní produkce, provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umísťování staveb, zařízení a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím
  - umísťování pevných oplocení se základy

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**NZt** trvalý travní porost

**NZo** orná půda

**NZz** sady a zahrady

Plochy zemědělské jsou vyznačené ve třech vybraných různých kulturách ( trvalý travní porost - NZt, orná půda - NZo, sady a zahrady - NZz ) zejména s ohledem na ekologickou stabilitu, s ohledem na stávající retenční schopnost krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a ochranu sídel před přívalovými dešťovými srážkami.

#### (1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
  - zemědělský půdní fond ( ZPF ), pozemky zemědělsky obhospodařované
  - zemědělská půda jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí
- b) Přípustné využití :
  - do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není
  - do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

- na plochách zemědělských lze povolovat změnu kultury pouze z nižší ekologické stability na vyšší ekologickou stabilitu zemědělské půdy a změnu kultury s nižší protierozní schopností za vyšší. Změna využití NZt ( trvalý travní porost ) a NZz ( sady a zahrady ) na NZo ( orná půda ) se nepřipouští
- 1/ Plochy NZo ( orná půda ) zahrnují :
  - ornou půdu
  - trávníky a víceleté pícniny na orné půdě
- 2/ Plochy NZt ( trvalý travní porost ) zahrnují :
  - přirozené louky s přirozeně rostoucími druhy, chráněnými, či významnými rostlinami, bez radikální změny vodního režimu, nevyužívané nebo zanedbané, ale plnící funkci ekologickou a krajínotvornou,
  - polokulturní a kulturní louky a pastviny s významným podílem přirozeně rostoucích druhů a rovněž intenzivní louky a pastviny s velkovýrobním využitím
- 3/ Plochy NZz ( sady a zahrady ) zahrnují :
  - maloplošné sady, zatravněné sady
  - zahrady, drobná drážba s doprovodem vegetace
- umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby )
  - umístění pevných oplocení se základy, ohrady na pastvinách jsou přípustné
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

**NS** přírodní, vodní, zemědělské, lesní

### **(1) Využití ploch**

- a) Hlavní využití :
  - volná příroda a krajina, smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní
- b) Přípustné využití :
  - založení prvků ÚSES ( územního systému ekologické stability )
  - terénní úpravy, výsadba zeleně
  - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
  - umístění pevných oplocení se základy
  - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**VV** vodní toky a vodní nádrže

### **(1) Využití ploch**

a) Hlavní využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití  
( plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny nejen v nezastavěném území ve volné krajině, ale také v území zastavěném )
- zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

b) Přípustné využití :

- umístění staveb a zařízení souvisejících s obsluhou a funkcí ploch vodních a vodohospodářských ( např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod. )
- terénní úpravy, výsadba zeleně
- umístění technické a dopravní infrastruktury ( např. lávky, mosty, apod.)

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

**vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán Zdislavice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Územní plán Zdislavice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

**Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Zdislavice stanovena, neboť řešení Územního plánu Zdislavice nemá vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

**j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

**údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

**ÚZEMNÍ PLÁN ZDISLAVICE**

**Textová část**

Územního plánu Zdislavice obsahuje ..... **38 listů**  
včetně titulní strany a obsahu

**Grafická část**

Územního plánu Zdislavice obsahuje ..... **3 výkresy ( A , B , C )**

**A** Výkres základního členění území 1 : 5 000

**B** Hlavní výkres 1 : 5 000