

# ÚZEMNÍ PLÁN STAVĚŠICE

okr. Hodonín, ORP Kyjov



## I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování,  
Masarykovo náměstí 1/38, 697 01 Kyjov

Objednatel: Obec Stavěšice, Stavěšice 9, 696 38 Strážovice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: [mail@arprojekt.cz](mailto:mail@arprojekt.cz)  
[www.arprojekt.cz](http://www.arprojekt.cz)

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Číslo zakázky: 903

Datum zpracování: 05/2019

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. arch. Jana Kratochvílová

Územní plán Stavěšice byl spolufinancován  
z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Stavěšice byl podpořen z rozpočtu  
Jihomoravského kraje.

**jihomoravský kraj**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo Obce Stavěšice**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

**Městský úřad Kyjov**  
Odbor životního prostředí a územního plánování

**Razítko pořizovatele**

Jméno a příjmení:

Ing. Bedřich Kubík

Funkce:

Vedoucí odboru

Podpis:

# OBSAH

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot v území	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	5
I.C.2. Urbanistická kompozice	5
I.C.3. Plochy bydlení	5
I.C.4. Plochy občanského vybavení	6
I.C.5. Plochy smíšené obytné	7
I.C.6. Plochy smíšené výrobní	7
I.C.7. Plochy výroby a skladování	8
I.C.8. Plochy veřejných prostranství	8
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
I.D.1. Doprava, plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu	9
I.D.2. Technická infrastruktura, plochy a koridory pro technickou infrastrukturu	9
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
I.E.1. Plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn v krajině	11
I.E.2. Krajinný ráz	12
I.E.3. Územní systém ekologické stability	12
I.E.4. Prostupnost krajiny	14
I.E.5. Plochy vodní a vodohospodářské, ochrana před povodněmi	14
I.E.6. Protierozní opatření	15
I.E.7. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod	15
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	16
I.F.1. Základní pojmy	16
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	18
I.F.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	31
I.F.4. Další podmínky prostorového uspořádání	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 A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	33
I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	34
I.M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	35

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 15.2.2018. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkresu základního členění č. I.01.

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

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

Obec bude:

- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlicího obyvatelstva,
- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím,
- chránit zastavěné území před extravilánovými vodami,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- vytvářet podmínky pro snížení vodní eroze zemědělských pozemků.

### I.B.2. OCHRANA A ROZVOJ 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**

- území s archeologickými nálezy, zejména u hřiště a trati Nad vinohrady,
- významná dominanta – kaple sv. Floriána,
- kaplička u silnice na západním okraji obce,
- válečné hroby – památník obětem II.sv. války u lesíka vedle ČOV.

#### **Přírodní hodnoty**

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky
- lesy
- rybníky
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

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

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, plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské 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.

Rozvoj občanské vybavenosti - sportu je navržen v návaznosti na stávající hřiště (Z07). Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Plochy bydlení jsou soustředěny především na severní okraj obce (Z01, Z02). Plochy smíšené obytné pak na severní a západní okraj obce (Z05, Z03).

Plochy výroby a skladování (areál bývalého ZD a areál firmy TRTÍK spol. s r.o. jsou stabilizovány.

### I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se stanovuje pouze jednopodlažní zástavba.

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy, například

- urbanistická a krajinná panoramata - na terénních vrcholech a hřebenech nebudou umístovány žádné pozemní stavby, vyjma staveb pro energetiku, telekomunikace a rozhleden,
- průhledy na kostel (z ulice od obecního úřadu) a hřbitov,
- pohledově exponované plochy v celém úseku podél silnice, zejména ale v okolí autobusové zastávky a prodejny COOP (dotvoření návsí, včetně parkové úpravy),
- místní dominantu kostela,
- přiměřené měřítko a proporce pozemních staveb,
- architektonicky významné stavby – celý hřbitov včetně ohradní zdi a aleje před hřbitovem (připouští se náhrada přestálých porostů), drobné sakrální stavby v obci i krajině (kříže, sochy, boží muka), válečné hroby a pietní místa.

### I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech

- BD Plochy bydlení – v bytových domech

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
Z01	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná
Z02	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná
Z04	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
Z06	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží Výstavba do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je podmíněna souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu.
Z15	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží Výstavba do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je podmíněna souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu.

Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období je navržena územní rezerva R1, na jižním okraji obce.

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

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OT Plochy občanského vybavení - 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
Z07	OT Plochy občanského vybavení - sport	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>- V ploše nebudou realizovány žádné budovy</li> <li>- Nepřipouští se rozsáhlejší úpravy terénu</li> <li>- Bude zohledněna existence území archeologických zájmů I.stupně</li> <li>- Bude zohledněno riziko záplav této plochy při rozliti Šardického potoka</li> <li>- Bude respektována stávající kanalizace a její ochranné pásmo.</li> </ul>

### I.C.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné nejsou podrobněji členěny.

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
Z03	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace: 2. Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bude zohledněno el.vedení VN a jeho ochranné pásmo, resp. bude zvážena jeho kabelizace,</li><li>• Budou respektována omezení vyplývající z blízkosti lesa (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 dořešena poloha veřejné infrastruktury v ploše,</li><li>• V ploše bude upřesněna poloha veřejného prostranství neobsahujícího komunikace, o výměře nejméně 1500 m<sup>2</sup>.</li></ul>
Z05	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace: 1. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li><li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo,</li><li>• Bude zohledněna blízkost významné geologické lokality,</li><li>• Bude respektována blízká kaplička u silnice na západním okraji obce.</li></ul>

Pro rozvoj ve výhledovém období je navržena územní rezerva R2, na jižním okraji obce. Plocha koliduje s územím archeologických zájmů 1.stupně a s kvalitní zemědělskou půdou.

### I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
- SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika

Plochy smíšené výrobní jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

### I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VZ plochy výroby a skladování – výroba zemědělská

Plochy výroby a skladování jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

### I.C.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

UP - Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství

UZ - Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně.

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
Z10 Z11	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství	Etapa realizace se nestanovuje. V ploše bude umístěn chodník ke hřbitovu. V navazujícím řízení bude respektováno vedení stávající silnice mimo zastavěné území v plynulé trase, v souladu s návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. V navazujícím řízení bude dořešen střet plochy s veřejnou technickou infrastrukturou (dálkovým optickým kabelem, vodovodem, kanalizačním přivaděčem).
Z13	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství	Etapa realizace nebyla stanovena. Realizace veřejné infrastruktury v ploše Z13 je podmínkou pro zahájení výstavby v plochách Z01 a Z02. Připouští se přítom postupná realizace výstavby v těchto plochách, tj. realizace v několika ucelených etapách (zahrnující realizaci veřejné infrastruktury v části ulice a následně v této části ulice výstavbu rodinných domů).
Z14	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství	Etapa realizace se nestanovuje. Plocha je určena pro umístění komunikace pro pěší (chodníku k základní škole). V navazujícím řízení bude respektováno vedení stávající silnice mimo zastavěné území v plynulé trase, v souladu s návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. Nepřipouští se omezení funkce silnice včetně jejích součástí.
N05	Plocha veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně	Žádné požadavky.



## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

### I.D.1. DOPRAVA, PLOCHY A KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

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

Jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

#### **Silniční doprava**

Silnice III/41924 je polohově i výškově stabilizována..

#### **Místní komunikace, účelové komunikace**

Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních stávajících a navrhovaných komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ploše Z03 bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (územní studií).

Krajina je prostupná 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 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.

#### **Cyklistická a pěší doprava**

Stávající cyklotrasy jsou stabilizovány.

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). V plochách Z10 a Z11 bude umístěna komunikace pro pěší, zpřístupňující hřbitov.

### I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PLOCHY A KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny. Jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

### **Koridory pro technickou infrastrukturu**

Územní plán vymezuje, resp. zpřesňuje jižně od obce koridor K-TEP04 pro umístění technické infrastruktury (VTL plynovodu), označený v Politice územního rozvoje P9 a v ZÚR kraje TEP04.

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití koridoru
K-TEP04	Koridor pro umístění technické infrastruktury	<p>Koridor je vymezen v šířce 220 m, na jihozápadním okraji k.ú. Stavěšice, v místě kolize koridoru s místním biocentrem a poldrem, je koridor zúžen na 150 m.</p> <p>Hlavní využití: koridor je určen pro umístění VTL plynovodu. Poloha VTL plynovodu v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení.</p> <p>Přípustné využití: zemědělská půda, zeleň krajinná, komunikace všeho druhu a vodní toky. Přípustné je rovněž ponechání stávajících zastavěných ploch, například hřbitova.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy.</p>

Vztah regulace uvedené pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen: do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní nebo technické infrastruktury, pro které jsou koridory vymezeny, se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro koridor dopravní nebo technické infrastruktury, zatímco podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Koncepce zásobování obce vodou z veřejného vodovodu, který je připojen na SV Koryčany-Kyjov-Klobouky, se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Stavěšice budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. V ploše Z 03 upřesní polohu sítě technické infrastruktury územní studie.

### **Zabezpečení požární vody**

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

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

Stávající způsob odkanalizování obce jednotnou kanalizací na společnou ČOV Svazku obcí Strážovice – Stavěšice, umístěnou na území Obce Stavěšice, je stabilizován.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny jednotnou kanalizací, nebo u vhodně umístěných ploch otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

## **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě VVN o provozním napětí 110 kV. Elektrická vedení VN jsou územně stabilizována, počet distribučních trafostanic vyhovuje budoucí potřebě.

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

## **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Obec Stavěšice je plynofikována. Stabilizovaný stav. Lze předpokládat, že o plynofikaci nových objektů nebude zájem, nicméně pro případ potřeby ÚP uvažuje rozšiřování plynovodní sítě v lokalitách nové zástavby.

## **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

## **PŘENOS INFORMACÍ**

Územní plán respektuje stávající radioreleové trasy z RS Babí lom a dálkové kabely, které jsou položeny v souběhu se silnicí III. třídy. Sřet zastavitelné plochy Z08 s DOK bude řešen v navazujícím řízení.

Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi uvažujeme v zemních kabelech.

# **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. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

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

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZO Plochy zemědělské - orná půda
- ZT Plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV Plochy zemědělské - vinice, viniční tratě
- ZX Plochy zemědělské
- ZZ Plochy zemědělské - zahrady a sady v nezastavěném území

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NK Plochy zeleně krajinné

- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NV Plochy vodní a vodohospodářské

### **I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ**

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Stavěšice nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány.

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).

#### Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem (do 2 nadzemních podlaží a podkroví).
- V zastavitelných plochách bydlení BR budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby a skladování pamatovat na výsadbu zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.

Další opatření jsou uvedena v kapitole I.C.2.

### **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 obou zastoupených úrovní ÚSES – regionální a místní (lokální).

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- Regionální biokoridor RBK 130
- lokální biocentra LBC1 – LBC4;
- lokální biokoridory LBK1 – LBK8.

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
RBK_130	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBC1_RBK_130	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC2	Lokální biocentrum	Mokřadními a vodní Lesní a nelesní mezofilní
LBC3	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní
LBC4	Lokální biocentrum	Mokřadními a vodní
LBK1	Lokální biokoridor	Mokřadními a vodní Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Mokřadními a vodní Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK4	Lokální biokoridor	Mokřadními a vodní
LBK5	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK6	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK7	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní
LBK8	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní

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.

ÚP Stavěšice vymezuje následující plochy přírodní (NP), určené pro umístění či rozšíření biocenter: N01, N02, N03.

### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Všechna místní biocentra jsou v ÚP vymezena jako plochy přírodní NP, pro které jsou v kapitole „I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“ definovány funkční regulativy jejich využití.

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.

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.

#### I.E.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.

#### I.E.5. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

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

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v nezastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z08	NVp Plochy vodní a vodohospodářské protipovodňová opatření	<p>Etapa realizace se nestanovuje. V navazujícím řízení bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• respektováno vedení stávající silnice mimo zastavěné území v plynulé trase, v souladu s návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. Nepřipouští se omezení funkce silnice.</li> <li>• dořešen střet plochy s veřejnou technickou infrastrukturou (dálkovým optickým kabelem, plynovodem, vedením VN).</li> </ul> <p>Zadržená dešťová voda bude regulovaně odváděna dešťovou kanalizací do Šardického potoka.</p>

Z09	NVp Plochy vodní a vodohospodářské protipovodňová opatření	Etapa realizace se nestanovuje. Zadržaná dešťová voda bude regulovaně odváděna dešťovou kanalizací do Šardického potoka.
-----	---	---

Pro další rozšíření protipovodňových opatření ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy R3 a R4, pro možné budoucí umístění protipovodňových opatření (poldrů).

Územní plán dále vymezuje následující opatření pro ochranu území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené plochy o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušky).

### I.E.6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

ÚP Stavěšice vymezuje opatření proti vodní erozi, ve formě koridorů protierozních opatření K-PEO1 až K-PEO6. V těchto koridorech budou v navazujících pozemkových úpravách upřesněna protierozní opatření, například:

- PEO1 – protierozní opatření 1. stupně: vyloučení erozně nebezpečných plodin, situování řad vinic ve směru vrstevnic a zatravnění meziřadí, zatravnění sadů. V rizikovějších plochách pak vrstevnicové seti obilovin a větší zastoupení ozimých obilovin, luskovin a víceletých pícnin.
- PEO2 – protierozní opatření 2. stupně: protierozní agrotechnologie na orné půdě (výsev do ochranné plodiny, strniště, mulče nebo posklizňových zbytků, vyloučení plodin s nízkou protierozní účinností, zvýšit zastoupení plodin s vysokým protierozním účinkem).

V obou typech ploch (PEO1 i PEO2) pak nutno doplnit liniové protierozní prvky (zasakovací pásy, stabilizace drah soustředěného odtoku).

V jihozápadní části k.ú. Stavěšice vymezuje územní plán dvě plochy územních rezerv (R5, R6), pro možné budoucí zalesnění silně svažitéch erozně ohrožených ploch.

K omezení působení větrné budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES, které bude vhodné při zpracování pozemkových úprav doplnit o návrh větrolamů. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m.

### I.E.7. 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 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 používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

## 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. 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 vybraných zastavitelných ploch 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.
- Změny staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné změny staveb 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., a to v souhrnu kumulativních vlivů.
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 stavebního 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 stavebního pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti stavebního pozemku 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, a to v souhrnu kumulativních vlivů.
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 částí 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, parkoviště 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).

14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. 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.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží, nepočítá se ale podkroví.
18. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
19. **Cyklostezkou** územní plán rozumí samostatnou pozemní komunikaci nebo její vyčleněný samostatný jízdní pás 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.
20. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
21. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
22. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
23. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
24. **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, **kteří nejsou slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
<b>BR</b>	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu,

		<p>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><u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> 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><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (řimsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koefficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
<b>BD</b>	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</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, 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><u>Nepřípustné využití:</u> 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><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží. Koefficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OV</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, stravování, služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), vyjma občanského vybavení uvedeného v podmíněně přípustném využití.</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,</p>

		<p>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 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, byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Objekty ubytování, pro vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby - vše za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti dálnice a silnic a stávajících ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.</p> <p>Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - 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</p>

		<p>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> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 8 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OZ</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY	<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> připouští se objekty jednopodlažní.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SO</b>	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, 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> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5.</p> <p>Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>

<p><b>SVs</b></p>	<p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy  <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.  <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.  <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>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy.</li> </ul> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pripouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží</li> <li>• Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice).</li> </ul>
<p><b>SVa</b></p>	<p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a agroturistiku  <u>Přípustné využití:</u> objekty pro ubytování, stavby a plochy pro sport, výrobní a nevýrobní služby (např. palírny alkoholových destilátů), rodinné vinné sklepy, vinařské provozovny, objekty pro řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů na okolí (např. výroba sýrů), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.  <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 fotovoltaických systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.  <u>Podmíněně přípustné využití:</u>  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, byty nelze pronajímat dalším osobám.</p>

		<p>Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, resp. do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,3.</p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> 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><u>Nepřípustné využití:</u> 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 a veřejné zdraví, 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> solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách 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><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	<p><u>Hlavní využití:</u> zemědělská výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> 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 jízďárny a další zařízení související s chovem zvířat.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní</p>

		<p>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 a veřejné zdraví, 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> solární a fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípustí se objekty o výšce do 8 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<p><b>UP</b></p>	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, 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> v zastavěném území stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), pozemky parkovišť pro osobní automobily – vše 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>Dětská hřiště – pouze u ploch umístěných v zastavěném území a za podmínky prokázání bezpečnostních hledisek (eliminace kolizí s motorovou dopravou).</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	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná 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>
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> silnic III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</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 silnic 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 odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily a odstavná a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, 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 záборы 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>
DG	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY -	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p>

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

	GARÁŽE	<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>
<b>DU</b>	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>
<b>ZX</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	<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 zlepší 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>
<b>ZO</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	
<b>ZZ</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	<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> </ul>

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

<p><b>ZV</b></p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekty pro lesnictví a myslivost, např. stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř a přípravy krmiva lesní zvěře,</li> </ul> <p>Ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Plochy pro ukládání inertních odpadů lze v nezastavěném území umístit, 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.</p> <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, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, že zachová veřejně přístupné stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz území či jiným způsobem negativně ovlivnit zájmy ochrany 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, 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>ZT</b></p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</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 občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze</p>
<p><b>NV</b></p>	<p>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</p>	

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

		<p>mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>NVp</b>	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ</b>	<p><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.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky poldrů, protipovodňových ochranných hrází, valů, 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, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>NP</b>	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter<sup>11)</sup> a chráněných území.</p> <p><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.</p> <p>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. Přípustný je chov ryb a rybolov.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><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.</p> <p>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, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, že zachová veřejně přístupné stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz území či jiným způsobem negativně ovlivnit zájmy ochrany přírody a krajiny.</p>

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

NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup></p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>Vodní díla pro zadržování vody v krajině (útvary povrchových vod – vodní toky, jezera, vodní nádrže) za podmínky minimalizace zásahů do lesních porostů (kácení dřevin).</p> <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, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, že zachová veřejně přístupné stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz území či jiným způsobem negativně ovlivnit zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
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 plochách 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 ŽPF 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</p>

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

		<p>snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <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, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, že zachová veřejně přístupné stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz území či jiným způsobem negativně ovlivnit zájmy ochrany 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, 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>
<p><b>NK</b></p>	<p>PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízku, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</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>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, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, že zachová veřejně přístupné stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz území či jiným způsobem negativně ovlivnit zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>

### I.F.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a jeho celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se uvažuje pouze jednopodlažní zástavba.

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
- 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 kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.

### 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.

#### Výšková hladina zástavby ve volné krajině

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších ploch ve volné krajině se připouští budovy o výšce od upraveného terénu po římsu do 5 m. Umístění potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

## 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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05, všechny stavby leží v k.ú. Stavěšice:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
D1, D2, D3	veřejná dopravní infrastruktura

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05, všechny leží v k.ú. Stavěšice):

Označení VPO	Druh veřejně prospěšného opatření
V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8	Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů)

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. č. I.05, všechny leží v k.ú. Stavěšice):

Označení	Druh koridoru
K-TEP04	koridor pro umístění veřejné technické infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení)

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

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

## I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

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

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

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R1	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch bydlení.	Při umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístění staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily,	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,
R2	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch smíšených obytných		



		ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení.	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.
R3 R4	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění protipovodňových opatření	V ploše nebudou umístovány žádné budovy vyjma staveb pro chov včel. Dále lze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Přípustné je umístění veřejných cyklistických komunikací a komunikací pro pěší a účelových komunikací.	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.
R5 R6	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch lesních	V ploše nebudou umístovány žádné budovy vyjma staveb pro chov včel. Dále lze 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. Přípustné je umístění veřejných cyklistických komunikací a komunikací pro pěší a účelových komunikací.	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.

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

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

### Z03

- Zastavitelná plocha - **smíšená obytná (SO)**

- Podmínky pro pořízení studie - řešeno bude zejména:

- vymezení polohy veřejného prostranství neobsahujícího komunikace pro motorovou dopravu, o výměře nejméně 1650 m<sup>2</sup>.
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy inženýrských sítí, řešení nakládání s dešťovými vodami,
- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- prověřit případnou hlukovou zátěž lokality z plochy SVa a v odůvodněném případě řešit ochranu proti nepříznivým účinkům hluku.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

## I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje pro návrhové plochy:

- plochy bez stanovení pořadí změn (jedná se o plochy, u kterých není v kap. I.C. pořadí výstavby stanoveno). Pokud se jedná o plochy zastavitelné, platí pro ně z hlediska pořadí změn využití pouze zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů,
- plochy se stanovením pořadí změn, přitom
  - 1. Etapa je zastavitelná bezprostředně po vydání územního plánu,
  - 2. Etapa je zastavitelná po roce 2025, nebo po vyčerpání ploch stejného funkčního využití zařazených do 1. etapy. 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,

Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí vydání stavebních povolení na výstavbu v plochách o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry zastavitelných ploch zařazených do příslušné etapy výstavby. Jednotlivé funkční plochy se přitom posuzují odděleně (plochy bydlení v rodinných domech, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, ...).

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

## I. ÚZEMNÍ PLÁN STAVĚŠICE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 35 stran

### I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.01 Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.02 Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.03 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5.000	1x
I.04 Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
I.05 Technická infrastruktura - energetika a spoje	1 : 5.000	1x