

# HOSTOUŇ



## VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNA Č.5 ÚP S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

**Etapu pro společné jednání**

**Zpracovatel** Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt  
**Spolupráce** Ing. arch. M. Tunková, autorizovaný architekt,  
Ing. D. Franke Ph. D  
**Pořizovatel** Obecní úřad Hostouň  
**Datum zpracování** 12/2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Hostouň
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Krátký, starosta, obec Hostouň
Otisk úředního razítka:	

**PARÉ 1**

<b>A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE .....</b>	<b>5</b>
<b>C URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT .....</b>	<b>5</b>
C.1 Vymezení ploch změn.....	5
C.2 Plochy zastavitelné .....	5
C.3 Plochy změn ve využití .....	6
C.4 Plochy změn v krajině .....	6
C.5 Bydlení .....	6
C.6 Rekreace .....	6
C.7 Výroba.....	7
C.8 Systém sídelní zeleně .....	7
<b>D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....</b>	<b>7</b>
D.1 Občanské vybavení.....	7
D.2 Doprava.....	7
Komunikace pozemní .....	7
D.3 Technická infrastruktura .....	7
Vodní hospodářství.....	7
Hospodaření s dešťovými vodami .....	7
Zásobování plynem a teplem .....	8
Zásobování elektrickou energií.....	8
Spojové vedení .....	8
D.4 Koncepce veřejných prostranství.....	8
<b>E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>8</b>
E.1 Plochy změn v krajině.....	8
Plocha rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině .....	8
Plochy rekultivačních zásahů v krajině .....	8
Plochy rekonstrukčních zásahů v krajině .....	8
Ochrana a obnova přírodních hodnot .....	8
Koncepce vodního režimu v krajině.....	9
E.2 Hygiena životního prostředí .....	9
E.3 Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa .....	9

<b>E.4 Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů .....</b>	<b>9</b>
<b>F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE .....</b>	<b>9</b>
<b>F.1 účel a členění podmínek pro využití ploch .....</b>	<b>9</b>
Hlavní využití .....	10
Přípustné, popř. nepřípustné využití území využití území.....	10
Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	10
Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	10
Definice pojmů .....	10
<b>F.2 Zastavěné území a zastavitelné plochy – stanovení ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>12</b>
Plochy bydlení .....	12
<b>B1</b> Nízkopodlažní bydlení A.....	12
<b>B5</b> Nízkopodlažní bydlení s omezením.....	13
<b>B6</b> Nízkopodlažní bydlení u hřbitova .....	13
<b>B7</b> Nízkopodlažní bydlení u Dobrovíže.....	14
<b>B8</b> Nízkopodlažní bydlení s omezením počtu bytů .....	15
<b>BZ1</b> Zahrady v obytné zóně .....	16
Plochy smíšené obytné.....	17
<b>SO1</b> Smíšené venkovské území A .....	17
<b>SO3</b> Smíšené venkovské území C .....	17
<b>SO5</b> Smíšené centrální území .....	18
<b>SO6</b> Smíšené území .....	18
Plochy občanského vybavení.....	19
<b>OV1</b> Občanské vybavení ve veřejném zájmu .....	19
<b>OV3</b> Občanské vybavení - obslužná zóna.....	19
Plochy výroby a skladování.....	20
<b>V1</b> Výroba, výrobní služby, sklady <b>A</b> .....	20
<b>V2</b> Výroba, výrobní služby, sklady <b>B</b> .....	21
<b>V3</b> sklady .....	22
<b>SO4</b> Výrobní areál.....	22
Plochy veřejného prostranství.....	23
<b>VP</b> Plochy veřejného prostoru .....	23
Plochy dopravní infrastruktury .....	23
<b>MK</b> Místní komunikace.....	23
<b>UK</b> Účelová komunikace v sídle .....	24
Plochy zemědělské .....	24
<b>DZA</b> Plochy nelesní zeleně v sídle .....	24
<b>F.3 Území nezastavěné –plochy s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>24</b>
Plochy dopravní infrastruktury .....	24
<b>UKN</b> Účelová komunikace .....	24
Plochy smíšené nezastavěného území .....	25
<b>DRZ</b> Dopravní zeleň .....	25
Plochy přírodní .....	25
<b>IP</b> Interakční prvek ÚSES.....	25
Plochy zemědělské .....	26
<b>Z1</b> Zemědělská půda .....	26
Plochy lesní.....	26
<b>LIP</b> Interakční prvek na lesní půdě.....	26
<b>G VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE .....</b>	<b>26</b>

<b>G.1</b>	<b>Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření .....</b>	<b>26</b>
	Veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1) písm. M zák. č. 183/2006 Sb. ....	26
<b>G.2</b>	<b>Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle §170 zák. č. 183/2006 Sb. ....</b>	<b>26</b>
	Veřejně prospěšné stavby .....	26
<b>G.3</b>	<b>Plochy asanací .....</b>	<b>26</b>
<b>H</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....</b>	<b>27</b>
<b>I</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ .....</b>	<b>27</b>
<b>J</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>27</b>
<b>K</b>	<b>PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI .....</b>	<b>27</b>
<b>L</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>27</b>
<b>M</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z5 ÚP A POČTU VÝKRESŮ .....</b>	<b>27</b>

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 10/2021 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Hostouň. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- II. Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. stavebních proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.
- III. Při aktualizaci pro změnu č.3 byla změněna 2 místa:
  - p.č. 179/2 bude vyjmuto ze zastavěného území, stavby na parcele nejsou zkolaudovány
  - lokalita U Tvrze je realizovaná, dochází k upřesnění ZÚ<sup>1</sup>
- IV. Při aktualizaci ÚP změnou č.5 byla změněna 2 místa, která jsou v současné době již zastavěná.

## B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

- I. Obec Hostouň se nachází v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast republikové úrovně.
- II. Rozvoj obce je vhodný pro komplexní rozvoj všech funkcí (pro bydlení, občanské vybavení, drobné plochy výroby a služeb).
- III. Koncepce je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území obce. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale mohly být využity stávající volné parcely.
- IV. Ochrana hodnot vychází z koncepce ochrany a obnovy urbanistických hodnot v obci – tj. zejména hodnot původní venkovské zástavby, ochrany veřejných prostorů a veřejné zeleně.
- V. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla.
- VI. Krajinný prostor – údolí Dobrovízského potoka jižně od obce je chráněno z důvodu zachování krajinného rázu, ÚSES a dalších prvků ochrany přírody (údolní niva) stanovením podmínek pro využití ploch.
- VII. Krajinný prostor na toku Sulovického potoka je navržen částečně k rekonstrukci nezastavěného území, zejména vymezením lokálního ÚSES vč. interakčních prvků a stanovením ploch zeleně významné pro zachování a obnovu místa krajinného rázu, dálkových pohledů, ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině v souladu s ochranou EVL Zákolanského potoka.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

### C.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

- I. Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve výkrese základního členění. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh využití je patrný z výkresu hlavního.
- II. Zastavitelné plochy jsou v následujícím tabelárním přehledu a ve výkrese č. 1 Základního členění (označení dle grafického popisu ve výkrese) členěné na plochy zastavitelné a plochy zastavitelné v zastavěném území (HZ x) v kpt. C.2
- III. Změna č.5 mění způsob využití ploch – kpt. C3
- IV. Změny v krajině vymezuje plochy vymezené ve výkrese základního členění. Návrh využití je patrný z výkresu hlavního. Podrobný popis v kpt. C.4 a E.

### C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Označení plochy	Plochy zastavitelné
Z1	Plocha nízkopodlažního bydlení, zahrady v obytné zóně, zahrady bez staveb, místní komunikace, část je vyjmuta ze zastavitelné plochy
Z9	Nízkopodlažní bydlení, která je v přímém sousedství ploch pro bydlení obce Dobrovíz vč. obslužné komunikace
Z5-3	Smíšené území

<sup>1</sup> Podrobný rozklad v odůvodnění změny č.3

Označení plochy	Plochy zastavitelné
Z5-5	Plocha pro výrobu a skladování, rozšíření areálu

### C.3 PLOCHY ZMĚN VE VYUŽITÍ

Označení plochy ve výkrese základního členění	Plochy zastavitelné
Z5-1	Zúžení místní komunikace
Z5-2	Zrušení plochy sportoviště; místo této funkce bydlení B7, úprava kategorie obslužné komunikace a využití plochy pro sklad (ná vaznost na zónu v Dobrovízi) v sousedství ploch bydlení
Z5 - 9	Zrušení zastavitelné plochy
Z5 – 10	Zrušení zastavitelné plochy
Z5 - 11	Zrušení části zastavitelné plochy, vymezení územní rezervy
Z5 - 12	Změna regulativu na B8
Z5-13	Změna regulativu na B8 a úprava účelové komunikace
Z5-14	Změna regulativu pro bydlení a aktualizace stavu
Z5 –8, 15	Plocha veřejné zeleně stanovena na bydlení v souladu se sousedními pozemky
Z5-6, 16	Plocha pro RD v zastavěném území (požadavek 6, 16)
Z5-17	Změna veřejného prostranství na soukromou zahradu
Z5-18	Změna regulativu B2 a část B1 na B8 vč. úprav účelové komunikace z důvodu veřejného zájmu) a úprava regulativu B6
Z5 19	Doplnění účelové komunikace podél silnice pro chodce a cyklisty tak, aby navazovalo na účelové komunikace v hlavním výkrese

Změny využití bez grafického zobrazení:

- Úprava regulace ve staré zástavbě pro malé pozemky
- Úprava regulativu Z1 pro využití na plantáž dřevin

### C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

- V krajině je stanovena vybraná doprovodná zeleň jako interakční prvek ÚSES

### C.5 BYDLENÍ

- Bydlení je děleno na 6 typů B1, B3, B5, B6, B7 a B8 a zahrady v obytné zóně BZ1 a zahrady v obytné zóně bez staveb (BZ2).
- V rozvojových lokalitách většího rozsahu se snižuje využití pro RD na 1 bytovou jednotku.
- Bydlení B6 je vymezeno jako plocha bydlení - BZ1 – zahrady v obytné zóně, které jsou vymezeny ve východní části plochy v sousedství hranice zastavěného území.

### C.6 REKREACE

- Prostupnost území mimo silnice pro turistiku: je navržena stabilizace účelových komunikací. Obec nepatří k rekreační oblasti, ale její území je využíváno pro procházky, turistiku a cykloturistiku. Proto ÚP navrhuje ucelenou síť v krajině ke stabilizaci a rozvoji jako hodnotu tohoto zemědělsky orientovaného území.
  - K plochám cest patří i koncepce bezbariérového spojení do průmyslové zóny v Dobrovízi. Je navržena nová účelová komunikace k areálu OV4 (označení v hlavním výkrese); zároveň jsou navrženy ke zrušení 2 účelové komunikace, které v současnosti neexistují.
  - K prostupnosti krajiny jsou provedeny úpravy komunikací pro chodce a cyklisty na východě zástavby

## C.7 VÝROBA

- I. Územní plán navrhuje nové plochy výroby a skladování (indexy V1, V2, V3, SO4, ZV v hlavním výkrese).
- II. Z5 ÚP převzal z předchozí ÚPD obce rozvoj výroby na jihovýchodě obce, kde se území napojí na obec smíšené obslužné zóny na jihozápad od Dobrovíže. Reguluje se způsob využití na skladové hospodářství, které nezatěžuje okolí hlukem a provozem z výrobní činnosti.

## C.8 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

- I. Vzhledem k místu krajinného rázu, exponovanosti sídla v dominantní poloze navrhuje územní plán prostorové regulativy jednotlivých funkčních ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách, omezující především výšku zástavby v sídle. Návrh je v souladu s ÚSK ORP Kladno

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Přípustné využití v plochách bydlení B1, B3, B5, B7 a B8 související s občanským vybavením:
  - Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
  - Ve stavbách pro bydlení se v parteru povolují provozovny živností do 30 m<sup>2</sup> užitkové plochy. Případné parkování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách veřejného prostranství. Ostatní OV je možné v rámci regulativů rozvíjet v plochách bydlení a smíšeného území – viz regulativy.

### D.2 DOPRAVA

#### KOMUNIKACE POZEMNÍ

- I. Prostupnost krajiny směrem na východ je navržena ke zlepšení bezpečnosti pro chodce vymezením účelové komunikace podél silnice do Dobrovíže uvnitř i vně zastavěného území.
- II. V rámci změny č. 4 je vymezena plocha obratiště, plocha je napojena na dopravní infrastrukturu obce Dobrovíz a na navrhovanou místní obslužnou komunikaci na území obce Hostouň.

### D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Lokalita B6 a SO3 bude do doby napojení na kanalizační síť likvidovat splašky vyvážením z nepropustných jímek
- II. Rozvojová lokalita B7 a V3 za Dobrovízským potokem u katastrální hranice obce Dobrovíz je podmíněna při realizaci napojením na technickou infrastrukturu Dobrovíže.
- III. Podmínkou pro využití plochy V2 a OV3 u katastrální hranice obce Pavlov je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu V2 z vlastního zdroje<sup>2</sup>.

#### HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Se v Z5 ÚP nemění

<sup>2</sup> Souhlas OŽP/3566/20-3, odbor životního prostředí – Vodoprávní úřad

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

- I. Rozvojová lokalita za Dobrovízským potokem u katastrální hranice obce Dobrovíz je podmíněna při realizaci napojením na technickou infrastrukturu Dobrovíze

## ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- I. Rozvojová lokalita za Dobrovízským potokem u katastrální hranice obce Dobrovíz je podmíněna při realizaci napojením na technickou infrastrukturu Dobrovíze

## SPOJOVÉ VEDENÍ

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

## D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

### E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

#### PLOCHA REKONSTRUKCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY V KRAJINĚ

- I. plochy účelových komunikací které přispívají k rekonstrukci a obnově průchodnosti krajiny pro chodce, cyklisty a zemědělskou techniku (ozn. ve výkrese základního členění):

Označení plochy	Plocha rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině (nezastavěném území)
Z5 - 6	Účelová komunikace ve východním okraji zástavby ke zlepšení prostupnosti do krajiny

#### PLOCHY REKULTIVAČNÍCH ZÁSAHŮ V KRAJINĚ

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

#### PLOCHY REKONSTRUKČNÍCH ZÁSAHŮ V KRAJINĚ

#### OCHRANA A OBNOVA PŘÍRODNÍCH HODNOT

- I. Údolí Dolanského, Sulovického a Dobrovízského potoka tvoří přírodní a nezastavitelný prvek na území obce navržený k revitalizaci krajiny, obnově vodního režimu a údolní nivy v souladu s oborovým dokumentem ÚSK ORP Kladno.
- II. Koncepce aktualizovala systém ÚSES dle nových podkladů (KPÚ a metodický pokyn MŽP z r. 2017). Do systému byl zařazen i segment interakčních prvků zejména doprovodná zeleň cest a vodotečí nebo údolnic. Koncepce navrhuje plochy regionálního a lokálního ÚSES s vazbou na území sousedních obcí. Do systému jsou zařazeny plochy interakčních prvků ÚSES. Jsou stanoveny zejména na plochách větrolamů a doprovodné zeleně.
- III. Koncepce navrhuje tuto strukturu uspořádání krajiny:

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území -index
Zezeň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	DRZ, L
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině, ochrana charakteru místa krajinného rázu	VV RO, ROZ, ROS Z3
Zezeň v sídle - významné hodnoty urbanistické koncepce	VP VZ, BZ1, BZ2, HZ, DZA

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území -index
Plošně významná soukromá zeleň soukromých zahrad	B1, B6, B8
Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody	ÚSES: <ul style="list-style-type: none"> <li>• RBK</li> <li>• RBC</li> <li>• LBK, LBKZ</li> <li>• LBC</li> <li>• IP</li> </ul>
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	MK, UKN, UK, UKK
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny	Z1, Z2

## KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

### E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

### E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Koncepce se v Z5 ÚP nemění

### E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území obce se tyto limity nevyskytují.

## F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (TZV. REGULATIVY)

### F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití [viz vyhl. č. 501/2006 ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhl. OPVÚ), § 3 odst. 2, písm. a), odst. 3)]. V územním plánu jsou použity druhy ploch, uvedené v §§ 4 až 19, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny.
- II. Vymezené plochy s rozdílným způsobem jsou rozlišeny dle významu na
  - plochy v zastavěném území (mimo zastavitelné plochy)
  - plochy dle významu<sup>3</sup>:
    - plochy zastavitelné; tyto plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, zástavba v nich dosud není provedena;
    - plochy nezastavěného území - plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině (v nezastavěném území)
- III. V územním plánu jsou stanoveny ve vymezených plochách podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání – tedy odlišně od dosavadního způsobu využívání a účelu stávající zástavby v zastavěném území nebo odlišně od dosavadních podmínek a způsobu využití nezastavěného území.
- IV. Z5 ÚP je zhotovena s prvky regulačního plánu.

<sup>3</sup> VYHLÁŠKA 501/2006 Sb. §3 odst. 2 písm. b)

- V. Tyto podmínky jsou stanoveny odlišně od předchozí platné ÚPD obce také s ohledem na nové požadavky např. právních předpisů, zjištění územně analytických podkladů, zásady územního rozvoje a politiku územního rozvoje.
- VI. Z těchto důvodů není možné v hlavním výkresu územního plánu nebo v koordinačním výkresu označovat plochy stávající zástavby nebo plochy v krajině jako „STAV“, případně jako „neměněný současný stav“.

---

## HLAVNÍ VYUŽITÍ

**Jedná se o určující** a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

---

## PŘÍPUSTNÉ, POPŘ. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití je takové využití, které je neslučitelné v dané ploše s hlavním a přípustným využitím plochy (viz též např. § 18 odst. 5 stavebního zákona). Nepřípustné využití je v ploše výslovně uvedeno v nezbytně nutných případech.
- III. Podmínečně přípustné využití Z5 ÚP v podmínkách využití neurčuje.

---

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního charakteru, harmonického měřítko a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot. Jedná se zejména o stanovení podmínek pro výsadbu doprovodné zeleně (stromů), výšku zástavby nebo % zastavěnosti. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby,
- charakter a struktura zástavby,
- intenzity jejich využití

---

## STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

S ohledem na dosažení žádoucího využití a uspořádání v ploše je stanovováno pořadí změn v území. Jedná se zejména o případy, kdy určité změně v území musí v ploše předcházet např. jiná stavba, úprava uspořádání území nebo jiné opatření, bez kterého není přípustné takto podmíněnou změnu povolit, např. proto, že by zhoršovala podmínky v území, ohrožovala ochranu veřejných zájmů nebo hodnot území.

---

## DEFINICE POJMŮ

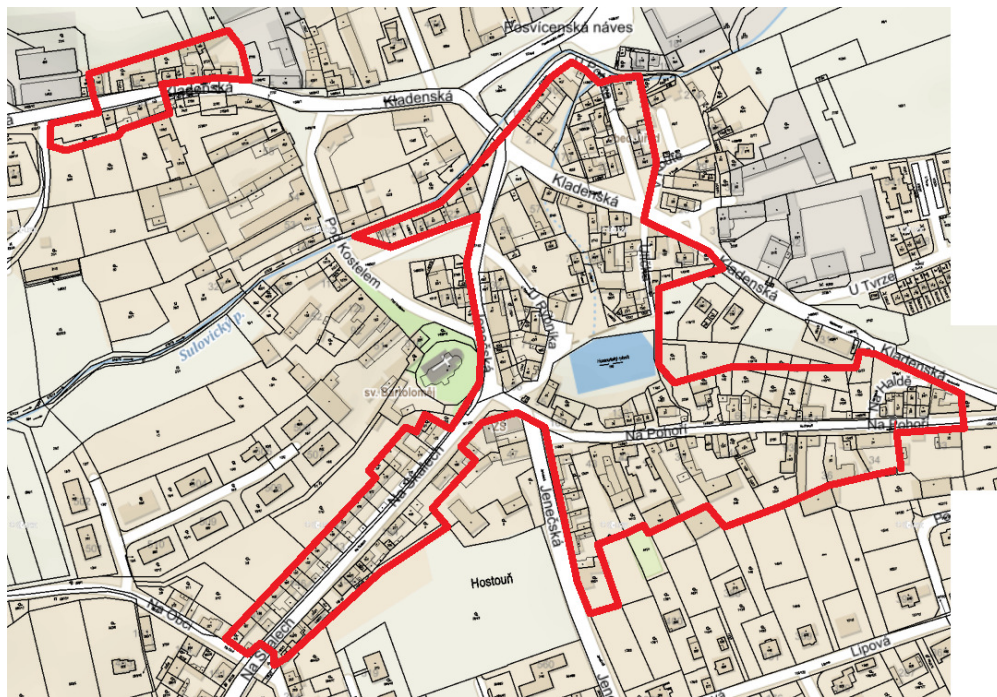
- I. **intenzita využití stavebního pozemku (též zastavěnost)** – stanovuje v max. % z celkové plochy stavebního pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby (pro zastavěnou plochu pozemku<sup>4</sup>), podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např.

---

<sup>4</sup> Viz Stavební zákon §2, odst. 7

dlažbou nebo bezesparou povrchovou úpravou). Příklad: *intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35%* znamená, že na stavebním pozemku 1000 m<sup>2</sup> lze využít pouze 350 m<sup>2</sup> pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování dešťových vod

- II. **stávající historická zástavba** je vymezena dle historických podkladů; na plochách B1 (ozn. hlavního výkresu) má samostatnou regulaci::



- III. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, veřejná hřiště, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- IV. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- V. **občanské vybavení nadmístního významu** je vybavení pro obyvatele regionu a turisty. Má využití pro stravování, ubytování, sportovního zařízení vč. souvisejících služeb, vzdělávání a kulturní zařízení.
- VI. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- VII. **NP** = nadzemní podlaží
- VIII. **doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby<sup>5</sup>, nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou, splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu
- IX. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod sedlovou, valbovou nebo obdobnou konstrukcí krovu (jinými slovy též podkrovní podlaží). Plocha podkrovního podlaží může být max. 60% podlažní plochy 1. nebo 2. nadzemního podlaží.
- X. **přestavba** – změna dokončené stavby
- XI. **stavební čára** - odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací
- XII. **uliční čára** - hranice oddělující veřejné prostranství od soukromých pozemků a ploch

<sup>5</sup> Ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona § 2 písm. m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m

- XIII. **plocha účelové komunikace** – zahrnuje pozemek zemního tělesa účelové komunikace a pozemek doprovodné zeleně, který není určen k jízdě vozidel ani k ukládání technické infrastruktury
- XIV. **nezastavitelné území** – plochy v zastavěném území nebo v nezastavěném území, kde jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem
- XV. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu

## F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### PLOCHY BYDLENÍ

#### B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, a nových rodinných domech umísťovaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ<sup>6</sup>

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby<sup>7</sup> ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci na vlastním pozemku.
- III. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- IV. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- V. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VI. Nové stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 může být maximálně 30%. Podmínka se nevztahuje na plochy ve stávající historické zástavbě<sup>8</sup>.
- VII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- VIII. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m<sup>2</sup>
- IX. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- X. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

<sup>6</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

<sup>7</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>8</sup> Viz kpt. definice pojmů, podrobný popis

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce uliční čáry 8 m.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod

## **B5 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěvaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ<sup>9</sup>

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby<sup>10</sup> ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- IV. Obslužná komunikace navazující na stávající místní komunikace

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- II. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci a to na vlastním pozemku.
- III. V ploše lze umístit max. 3 RD o max. 1 bytové jednotce
- IV. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- V. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VI. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B5 může být maximálně 30%
- VII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- VIII. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m<sup>2</sup>
- IX. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla a napojení na veřejný vodovod.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem.
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných komunikací v min. šířce uliční čáry 8 m.

## **B6 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ U HŘBITOVA**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

<sup>9</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ1

<sup>10</sup> Viz kpt. Definice pojmů

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na stávajících pozemcích, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ<sup>11</sup>

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Limitované doplňkové stavby<sup>12</sup> ke stavbě hlavní
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- III. Stavby pro rodinnou rekreaci

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Provozovny živností se nepovolují.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku
- III. V ploše nelze dělit stávající parcely kromě oddělení 2 m pásu na místní komunikaci.
- IV. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci na vlastním pozemku.
- V. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- VI. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VII. Zastavěná plocha staveb pro bydlení v rozsahu 80 – 150 m<sup>2</sup>
- VIII. Stavební pozemky rodinných domů jsou současné pozemky vymezené v katastrální mapě kromě pásu 2 m od komunikace, který je vymezen na rozšíření obslužné komunikace. Součástí ploch jsou BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ.
- IX. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B6 může být maximálně 30%
- X. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m<sup>2</sup>
- XI. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- XII. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

- I. Podmínkou pro využití plochy je oddělení 2 m širokého pásu pozemku u obslužné komunikace pro její rozšíření.

### **B7 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ U DOBROVÍŽE**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ2 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ<sup>13</sup> BEZ STAVEB

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby<sup>14</sup> ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

<sup>11</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ1

<sup>12</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>13</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ2

<sup>14</sup> Viz kpt. Definice pojmů

- IV. Komunikace určené pro obsluhu plochy.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení.
- VI. Rozšíření komunikace na parametry místní komunikace v obytné zástavbě

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Na parcelách 800 m<sup>2</sup> nelze navrhovat a realizovat řadovou zástavbu ani dvojdomy. Každý byt musí mít výměru parcely 800 m<sup>2</sup>.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Rodinné domy mají max. 1 bytovou jednotku.
- III. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci.
- IV. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- V. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- VI. Nové domy mají max. nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví
- VII. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 800 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B7 může být maximálně 30%.
- VIII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- IX. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m<sup>2</sup>
- X. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- XI. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

#### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je napojení na místní komunikaci v min. šířce 8 m.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- V. Podmínkou pro využití plochy je geologický posudek podloží pro zástavbu (stará navážka)

### B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěvaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ<sup>15</sup>

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby<sup>16</sup> ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

<sup>15</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ1

<sup>16</sup> Viz kpt. Definice pojmů

- IV. Komunikace určené pro obsluhu plochy. Místní komunikace v min. šířce 8 m.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

Na parcelách 1000 m<sup>2</sup> nelze navrhovat a realizovat řadovou zástavbu ani dvojdomy. Každý dům musí mít výměru parcely 1000 m<sup>2</sup>.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku
- III. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci.
- IV. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- V. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- VI. Nové domy mají max. nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VII. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B8 může být maximálně 30%.
- VIII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- IX. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m<sup>2</sup>
- X. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- XI. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod

### **BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Pozemky zahrad tvoří nedílnou součást ploch pro bydlení, na kterých lze umisťovat doplňkové stavby (např. bazény, garáže, sklepní sklady, zastřešené plochy).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku.
- II. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství, které nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- III. Doplňkové stavby

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

- I. Doplňkové stavby celkové max. půdorysné výměry 40 m<sup>2</sup>, max. 1 NP

- II. Zastavěnost<sup>17</sup> plochy max. 20%

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SO1 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ A**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a vybranou podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).

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

- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami<sup>18</sup>. V případě změny dokončené stavby lze překročit limitní plochu užitné plochy pro nové stavby do velikosti původní stavby, zejména u hospodářských stavení původní venkovské zástavby obce.
- II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní výškovou hladinu zástavby okolí a dosavadní zastavěnost plochy původní zástavby

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- II. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- III. Podmínkou pro využití nové zastavitelné plochy je umístění rozvodné energetické soustavy pod zem
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

### **SO3 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ C**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro zemědělskou činnost a bydlení ve stávajících hospodářských zařízeních.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Podnikatelská činnost ve službách obyvatelstvu nebo veřejné správě s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).

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

- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami<sup>19</sup> a prostory do 300 m<sup>2</sup> užitné plochy.

<sup>17</sup> viz kpt. definice pojmů

<sup>18</sup> Viz kpt. definice pojmů

<sup>19</sup> Viz kpt. definice pojmů

- II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Podmínkou pro využití nové zastavitelné plochy je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- IV. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní zastavěnost plochy a dosavadní rozlohu hospodářských budov.
- V. Plocha na p.č. 181 k.ú. Hostouň při realizaci stavby není podmíněna napojením na veřejnou infrastrukturu. Do doby napojení na kanalizační síť a vodovod lze likvidovat splašky vyvážením z nepropustných jímek a zásobovat pitnou vodou z vlastní studně.

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- II. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- III. Podmínkou pro využití plochy je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

### **SO5 SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení nadmístního významu.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele v max. 3 bytových jednotkách
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- V. Výrobní služby a služby, které nemají negativní vliv na okolní zástavbu

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
- III. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod

### **SO6 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení s hospodářským zázemím.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Odstavování a parkování vozidel na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel.
- II. Plochy veřejné zeleně
- III. Občanské vybavení v parteru zástavby
- IV. Do kapacity celé plochy SO 6 tři rodinné domy max. o třech bytových jednotkách, které jsou v rozsahu max. 3+1.
- V. Sklady a obchodní využití původní hospodářské zástavby

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- III. Realizace chodníku v přilehlé ploše k zástavbě SO6 (v ploše VP)
- IV. Zastavěnost plochy 30 %
- V. Zástavbu umísťovat na rozhraní plochy a veřejného prostranství

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (např. školství, úřad, sportovní zařízení, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele
- II. Plochy veřejné zeleně
- III. Parkování
- IV. V ploše Z12 (označení ve výkrese základního členění) je v části plochy vymezené pro OV1 přípustná výstavba rodinných domů

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Parkovací stání návštěvníků a zaměstnanců v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Součástí projektu při změně dokončené stavby musí být dokumentováno řešení parkování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- V. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- VI. Maximální výška zástavby rodinných domů 2 nadzemní podlaží a podkroví.

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

### **OV3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ - OBSLUŽNÁ ZÓNA**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu a umístění jednotlivých zařízení, pokud není stanovena indexem.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- II. Podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezeno
- III. Trvalé bydlení správce, majitele nebo zaměstnanců

IV. Výrobní služby s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena

V. Plochy veřejné zeleně

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení
- II. V případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití, je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel
- III. Nezpevněné plochy u nových staveb budou tvořit 30% plochy stavebního pozemku
- IV. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- V. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v obytné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících bytových staveb

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
- I. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m ze silnice III. třídy.
- III. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu V2 z vlastního zdroje<sup>20</sup>.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

#### **V1 VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY A**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba, služby a skladování. Území je určeno pro umístění provozoven výroby, služeb a pro skladování. Součástí ploch je dopravní obsluha.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Zemědělská výroba živočišná, rostlinná a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu se stanovením ochranného pásma limitující kapacitu živočišné výroby z důvodu hygieny žp.
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců.
- III. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- IV. Komunikace pro obsluhu zařízení
- V. Veřejná zeleň
- VI. Sportovní zařízení
- VII. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí
- VIII. Podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásmo hygienické ochrany), je-li vymezena;

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Bydlení v rodinných domech;
- II. Bydlení v bytových domech;
- III. Individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Maximální výška nové zástavby - výška budovy 15 m nad rostlým terénem.

<sup>20</sup> Viz kpt. koncepce veřejné infrastruktury a odkaz na schválení Vodoprávním úřadem OŽP Kladno

- II. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 30% plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- III. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území a změnu využití území anebo ochranu zájmů v území bude řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy včetně vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu a vazba na odtok dešťových vod z ostatních ploch v okolí) s provedením v rámci plochy.

## **V2 VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY B**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba, služby a skladování pro plochu v návaznosti na výrobní areál obce Pavlov. Součástí ploch je dopravní obsluha.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Zemědělská výroba živočišná, rostlinná a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu se stanovením ochranného pásma limitující kapacitu živočišné výroby z důvodu hygieny žp.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- III. Komunikace pro obsluhu zařízení
- IV. Veřejná zeleň
- V. Sportovní zařízení
- VI. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí
- VII. Podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásmo hygienické ochrany), je-li vymezena;

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Bydlení v rodinných domech;
- II. Bydlení v bytových domech;
- III. Individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Maximální výška nové zástavby - výška budovy **15 m** nad rostlým terénem.
- II. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území a změnu využití území anebo ochranu zájmů v území bude řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy včetně vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu a vazba na odtok dešťových vod z ostatních ploch v okolí) s provedením v rámci plochy.
- III. V území je nutné zřídit 30% nezpevněných ploch s keřovou i stromovou zelení, které budou chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území. Část nezpevněných ploch, pro zmírnění negativních vlivů, lze navrhnout jako široký pás podél okrajů zájmové plochy, který bude zatravněn a nedojde zde k výsadbě stromů nebo keřů. Bude sloužit jako prostor pro zachování migrační propustnosti do navazujících území i jako potravní biotop křečka.
- IV. Plochy zeleně by měly být lokalizovány v severní části území a měly by tvořit ucelenou plochu v návaznosti na Sulovický potok

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- II. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV obce Pavlov.
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m ze silnice III. třídy.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu V2 z vlastního zdroje.
- V. Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV z obce Pavlov
- VI. Pokud bude provedeným průzkumem zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu křečka polního, který by škodlivě zasahoval do biotopu druhu, je jako podklad pro další rozhodnutí

nezbytná výjimka ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů dle § 56 zákona, kterou lze udělit jen z důvodů v tomto zákoně uvedených

### **V3 SKLADY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je skladování. Území je určeno pro umístění provozoven pro skladování. Součástí ploch je dopravní obsluha.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- II. Komunikace pro obsluhu zařízení
- III. Veřejná zeleň
- IV. Sportovní zařízení
- V. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí
- VI. Podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO ( pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Maximální výška nové zástavby - výška budovy 15 m nad rostlým terénem.
- II. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 30% plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- III. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území a změnu využití území anebo ochranu zájmů v území bude řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy včetně vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod z ostatních ploch v okolí) s provedením v rámci plochy.

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Stanovení pořadí změn v území pro plochu označenou indexem Z5 - 2 ve výkrese č. 1 Výkres základního členění území:
  - Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV obce Dobrovíz.
  - Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je napojení na dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
  - Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Dobrovíz
  - Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV z obce Dobrovíz
  - Podmínkou pro využití plochy je prokázání, že u sousedních ploch bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech v dalším stupni (DÚR, DSP)

### **SO4 VÝROBNÍ AREÁL**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro služby a výrobní služby nadmístního charakteru zejména zemědělské produkce.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku. Odstavování bude řešeno detailně včetně bilance potřeby parkovacích míst v následném projektu pro povolení stavby
- II. Pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelských potřeb pokud bude vydáno OP areálu
- III. Trvalé bydlení správce nebo majitele a přechodné ubytování

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. V plochách je nutné zřídit nebezpečné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky a bude zlepšovat pohledy na areál z hlediska ochrany místa krajinného rázu
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- III. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 11 m nad rostlý terén

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN**

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod

### **PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

#### **VP PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTORU**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je prostor s veřejnými komunikacemi, veřejnou zelení a plochami pro rekreační využití

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Plochy a zařízení pro sport a rekreační využití
- II. Vjezdy na soukromé pozemky
- III. Plochy pro veřejnou zeleň
- IV. Vodní plochy
- V. Plochy technické infrastruktury
- VI. Parkoviště veřejné pro občanské vybavení
- VII. Zařízení pro cyklisty
- VIII. Chodníky

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí v území je přenos místních dopravních vztahů, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Místní komunikace kategorie D (jsou především určené bezpečné cyklistické a pěší dopravě)
- II. Parkovací a odstavná stání na místech, kde to pravidla silničního provozu umožňují.
- III. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- V. Součástí komunikace může být opatření na zklidnění provozu.
- VI. Výhybny a obratiště.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Základní typ komunikací MO.

- II. Šířka nových místních obslužných komunikací nebude navržena v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.
- III. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 8,0 – 8,5 m; **min. šířka nové vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) **4,5 m**.
- IV. Parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- V. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 1,0 m.

## **UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Slouží zejména ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, komunální techniky a zajišťuje zároveň veřejný pěší nebo cyklistický provoz. Plocha zahrnuje těleso vozovky a pozemek doprovodné zeleně, který není určený k jízdě vozidel ani umístování technické infrastruktury.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

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

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,0 m, podle potřeby s výhybnami.
- II. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **DZA PLOCHY NELESNÍ ZELENĚ V SÍDLE**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Nezastavitelné území nelesní zeleně s funkcí protierozní, retenční a krajinotvornou, většinou zemědělsky obhospodařované.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Les
- II. Zahrady a trvalé travní porosty
- III. Účelové komunikace
- IV. Technická infrastruktura pouze procházející napříč přes plochu DZA nejkratším možným způsobem např. jako nezbytná přípojka technické infrastruktury.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Dešťová kanalizace v otevřených korytech.

## **F.3 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **UKN ÚČELOVÁ KOMUNIKACE**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků a zajišťuje zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení pro pěší a cyklistickou dopravu.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Ukládání inženýrských sítí

- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod a jejich zdržení v území

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 4,5 m pokud slouží i pro obsluhu plochy bydlení
- III. Podél komunikace musí být vybudovány výhybny.
- IV. Plocha nově budované komunikace zahrnuje těleso vozovky účelové komunikace a pozemek doprovodné zeleně (šíře min. 2 m), který není určený k jízdě vozidel ani k umístování technické infrastruktury.
- V. Plocha nové komunikace zahrnuje minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující pozemek komunikace.
- VI. Účelové komunikace podél Sulovického potoka budou mít povrch přírodního charakteru

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

##### **DRZ DOPROVODNÁ ZELEŇ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Mimolesní zeleň doprovázející liniové stavby v krajině především tvořená stromovým patrem; má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, vodohospodářskou a ekologickou.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Pěší cesty, drobné dopravní plochy (např. vyhybny, dopravní vjezdy a odbočky)
- II. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- III. Trvalý travní porost
- IV. Les
- V. Protierozní opatření
- VI. Technické zařízení

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Plocha bude navržena tak, aby byla chráněna před negativními vlivy solení komunikací svým prostorovým nebo technickým opatřením
- II. V ploše lze ukládat technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu tak, aby neohrožovala hlavní využití a nebránila souvislé výsadbě stromového patra.
- III. Nově zakládáné plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení (možné je stromové patro ve dvou řadách, doplnění keřovým patrem)
- IV. Min. šířka doprovodného pásu 4 m

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

##### **IP INTERAKČNÍ PRVEK ÚSES**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Účelem plochy je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev a zvýšení ekologické stability v krajině. Území je trvale nezastavitelné.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- II. Nelesní zeleň, trvalé travní porosty, zahrady a sady
- III. Doprovodná zeleň v min. šířce 4 m

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a zemědělskou nebo lesní stavební činnost.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování<sup>21</sup>.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. Plantáž dřevin

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V souladu s charakterem území **se vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů.

## PLOCHY LESNÍ

### LIP INTERAKČNÍ PRVEK NA LESNÍ PŮDĚ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku určený k plnění funkce lesa a lesní porosty bez možnosti změny na jinou kulturu. Plochy slouží k ochraně veřejného zájmu – plní funkci ochrany přírody jako lesy zvl. účelu a lesy ochranné. Jsou součástí ÚSES.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Účelové komunikace

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Respektovat přirozenou dřevinnou skladbu odpovídající potenciální přirozené vegetaci regionu

## G VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE

### G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Sloužící ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území, chráněné před prašností a hlukem, plochy pro VPO náležející do systému ÚSES

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ DLE § 2 ODT. 1) PÍSM. M ZÁK. Č. 183/2006 SB.

Ozn.	Popis
O25	IP – interakční prvek ÚSES - doprovázející zeleň komunikace a zástavbu z důvodu ke zvýšení ochrany před erozí, retenční schopnosti území a zvýšení účinků krajinného rázu na horizontu v krajině mezi údolím Sulovického a Dobrovízského potoka. Plochy IP zvyšují koeficient ekologické stability v krajinném okrsku KO Z8

### G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ozn.	Popis
D11	UK – účelová komunikace v sídle, UKN – účelová komunikace ke zvýšení průchodnosti do krajiny podél rozvojových ploch
D17	Obslužná místní komunikace pro rozvojové území u Dobrovíže

### G.3 PLOCHY ASANACÍ

<sup>21</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

Plochy asanací se v Z5 ÚP nemění.

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

Z5 ÚP nevymezuje takové stavby a prostranství

#### **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Z5 ÚP nevymezuje kompenzační opatření

#### **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

V území je stanovena plocha územní rezervy na komunikaci, vyvolaná změnou č. Z5-11 (ozn. ve výkrese základního členění).

#### **K PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI**

Z5 ÚP nevymezuje plochy s dohodou o parcelaci

#### **L VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Z5 ÚP nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu

#### **M ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z5 ÚP A POČTU VÝKRESŮ**

- |             |   |         |
|-------------|---|---------|
| I.          | text výrokové části obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části |         |
| II.         | grafická část výrokové části obsahuje 5 výkresů:                        |         |
| výkres č. 1 | Výkres základního členění území   | 1:5 000 |
| výkres č. 2 | Hlavní výkres   | 1:5 000 |
| výkres č. 3 | Koncepce veřejné infrastruktury   | 1:5 000 |
| výkres č. 4 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací                   | 1:5 000 |
| výkres č. 5 | Výkres koncepce uspořádání krajiny                                      | 1:5 000 |

