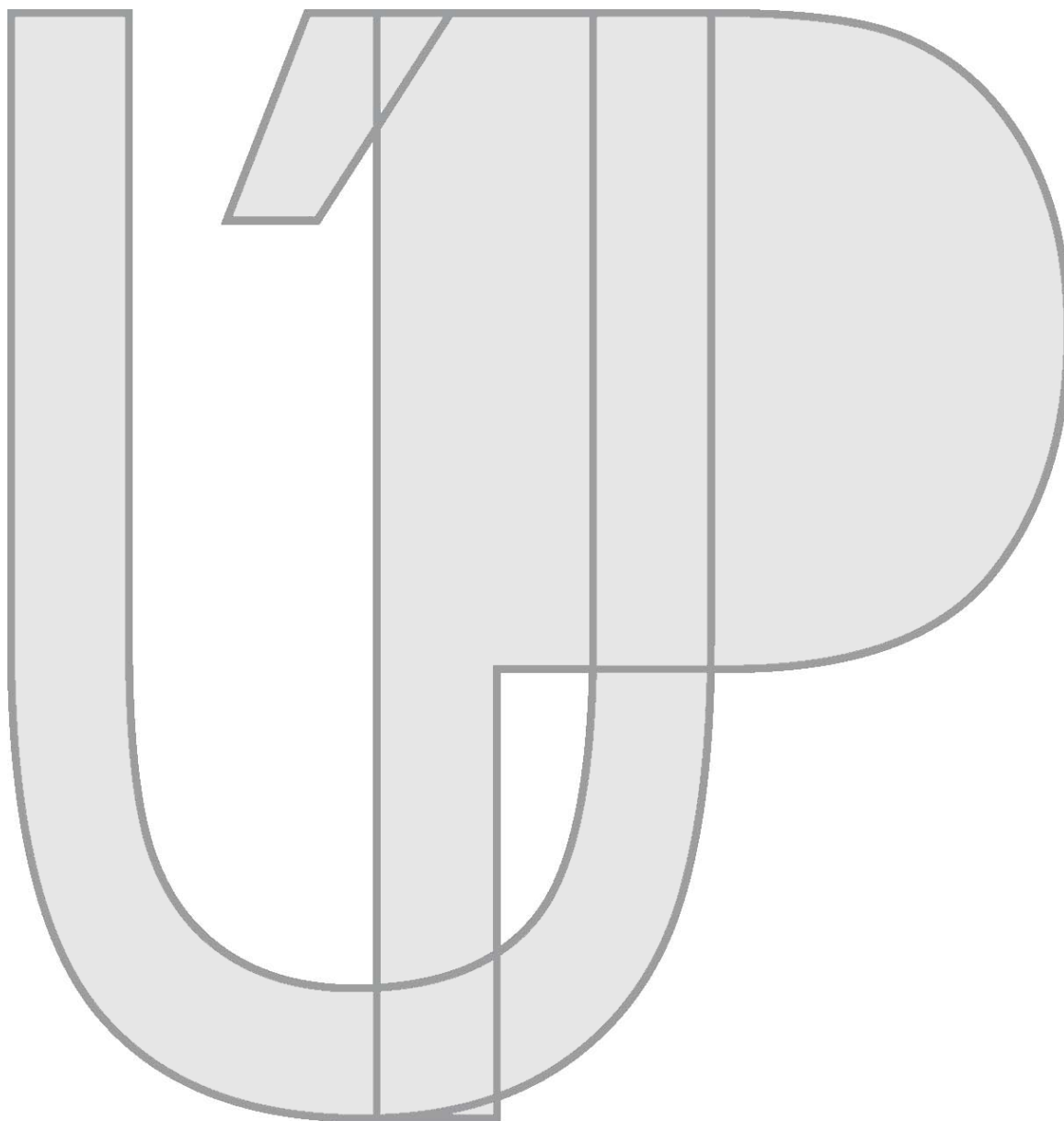


# ÚZEMNÍ PLÁN (VÝROK)

## TEXTOVÁ ČÁST





**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU (VÝROKU):**

1.	Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	1
2.	Pojmy	2
3.	Vymezení zastavěného území	3
4.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
5.	Urbanistická koncepce	6
6.	Koncepce veřejné infrastruktury	8
7.	Koncepce uspořádání krajiny	11
8.	Podmínky využití ploch	13
9.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	30
10.	Stanovení kompenzačních opatření	30
11.	Plochy a koridory územních rezerv	30
12.	Dohoda o parcelaci	30
13.	Územní studie	30
14.	Regulační plán	32
15.	Etapizace	32
16.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	32



## 1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. **Textová část** Územního plánu obsahuje 32 číslovaných stran formátu A4.

1.2. **Grafická část** Územního plánu obsahuje 3 výkresy:

I/01	Výkres základního členění území	v měřítku 1 : 5 000
I/02	Hlavní výkres	v měřítku 1 : 5 000
I/04	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	v měřítku 1 : 2 000

1.3. **Ustanovení ke grafické části:**

- 1.3.1. Výkresy Územního plánu se pro rozhodování využívají pouze ve vydaných měřítkách. Odchylku hranic ploch od hranice pozemků menší než 5 m lze proto považovat za přiměřenou měřítku výkresů. V případě Výkresu prvků regulačního plánu lze za přiměřenou odchylku považovat až 2 m, nejedná-li se o kótovanou vzdálenost.
- 1.3.2. Územní plán zobrazuje plochy větší než 2 000 m<sup>2</sup>, ve výjimečných případech i menší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.
- 1.3.3. Územní plán zobrazuje koridory šířky 10 m a větší, ve výjimečných případech i užší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.

## 2. POJMY

2.1. Pro účely tohoto Územního plánu se uvedeným prvkům rozumí takto:

- a) **Pěší propojení:** prvek určuje směrový průběh veřejného prostranství o minimální šířce 2 m přes plochu s rozdílným způsobem využití, případně na styku dvou sousedních ploch; zaručuje průchodnost 24 hodin denně; v případě potřeby lze při dodržení minimální šířky pro pěší vést touto trasou i cyklistickou dopravu; trasu lze vést v jiné poloze při prokázání obdobné prostupnosti dané lokality a zároveň v obdobné návaznosti na její okolí; trasy pěšího propojení jsou vymezeny bez rozlišení na stabilizované a rozvojové; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Koridor technické infrastruktury z nadřazené dokumentace:** prvek zajišťuje územní podmínky pro umístění vybrané technické infrastruktury (pro její vedení, pozemky či stavby); v tomto koridoru nelze provádět změny, které by zamezily realizaci této technické infrastruktury; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Biocentrum ÚSES, biokoridor ÚSES (nebo také prvky ÚSES):** prvky určují umístění skladebných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), které zajišťují územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb; podmínky pro využití prvků jsou podrobněji stanoveny v bodě 7.9.1.; prvky jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02).

2.2. Pro účely tohoto Územního plánu se **dalším pojům** rozumí takto:

- a) **Plochy stabilizované:** plochy vymezené pro zajištění jejich stávajícího funkčního využití anebo pro zajištění jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového uspořádání; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Plochy rozvojové (nebo také plochy změn):** plochy vymezené pro rozvoj či recyklaci jejich funkčního využití anebo pro rozvoj či recyklaci jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového využití; plochy změn se dělí na **plochy přestavby (P)**, **plochy zastavitelné (Z)** a **plochy změn v krajině (K)**; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Územní rezervy (R):** plochy vymezené s prověřovaným budoucím využitím, přičemž jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- d) **Maximální výšková hladina zástavby:** je stanovena ve formátu x/y, přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°, to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby; výjimečně (v případě absence existujícího či navrhovaného veřejného prostranství či v případě ztížených terénních podmínek) lze výšku odměřit v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby; stanovenou výškovou hladinu mohou na stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a architektonické prvky, např. nárožní věže, vikýře; požadavky na maximální výškovou hladinu jsou uvedeny v bodě 8.

- e) **Charakter a struktura zástavby:** plošné a prostorové spolupůsobení existující zástavby; při posuzování souladu záměru s převažujícím charakterem a strukturou zástavby předmětné plochy se za přípustný bere takový záměr, který odpovídá převažujícímu půdorysnému uspořádání zástavby, převažujícímu umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím a převažujícímu objemovému měřítku zástavby; vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, překročení z převažujícího umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím nebo zvětšení objemového měřítku zástavby je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné pro záměry na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).

2.3. Pro účely tohoto Územního plánu se **prvkům regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04), rozumí takto:

- a) **Plocha s prvky regulačního plánu:** určuje území, ve kterém jsou vymezeny prvky regulačního plánu; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- b) **Stavební čára:** závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě výrazně šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- c) **Stavební hranice:** hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří ji zpravidla pás předzahrádek. Na této části pozemku nelze umístit budovy (jiné stavby ano). Zastavitelná část pozemku je určena k umístění budov. Stavební hranice je určena kótami určujícími její odstup hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- d) **Stromořadí:** určuje umístění stromořadí v rámci uličního prostranství
- e) **Oplocení:** závazná linie pro umístění oplocení pozemků směrem k veřejnému prostranství. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umísťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj. umísťuje se v jedné linii a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a výplní (dřevěné laťování, drátěné pletivo apod.), přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,8 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m.

### 3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

3.1. **Zastavěné území** se vymezuje k datu 1. května 2022.

3.2. **Hranice zastavěného území** je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

## 4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 4.1. Preambule

- 4.1.1. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území obce tak, aby bylo posilováno její postavení v rámci Jihomoravského kraje a zároveň byly chráněny a rozvíjeny její hodnoty v návaznosti na její historický vývoj a přírodní podmínky.
- 4.1.2. Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci obyvatel i návštěvníků, a to včetně ochrany a rozvoje hospodářského a rekreačního využití nezastavěného území.
- 4.1.3. Územní plán vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj obce.

### 4.2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- 4.2.1. Rozlišit **intenzitu rozvoje**, konkrétně:
  - a) Rozvíjet strukturu zástavby Zbraslavi jednak soustředěním rozvoje do zastavěného území (zejména využitím proluk a tzv. brownfields) a jednak postupným rozvojem zástavby v zastavitelných plochách směrem zevnitř sídla ven;
  - b) Rozvíjet území mezi vlastní Zbraslaví a Březinou ve prospěch nízkopodlažního bydlení se zastoupením veřejné zeleně, přičemž zajistit v co největší míře jeho prostupnost a návaznost na existující síť veřejných prostranství.
- 4.2.2. Chránit a rozvíjet **krajinný ráz obce**, zejména s ohledem na hranici sídla a krajiny; cílem je zachovat přívětivé měřítko zástavby v obraze krajiny.
- 4.2.3. Chránit a rozvíjet **polyfunkčnost sídla a krajiny**; konkrétně:
  - a) rozvíjet harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla, zejména bydlení, práce a rekreace;
  - b) rozvíjet harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny, zejména zvyšováním zastoupení stromořadí a remízů v zemědělsky využívaných partiích krajiny a zakládáním územního systému ekologické stability;
  - c) zvyšovat zastoupení veřejné zeleně v zastavěném území obce;
  - d) zkvalitňovat zastoupení občanského vybavení veřejné infrastruktury (veřejného vybavení).
- 4.2.4. Chránit a rozvíjet **obsahu a prostupnost území**; konkrétně:
  - a) zajistit obsluhu území veřejnou infrastrukturou (zejména rozvíjet veřejná prostranství a veřejné vybavení) v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území;
  - b) zajistit všesměrnou prostupnost území (tj. prostupnost uvnitř sídla, ze sídla do krajiny a v krajině), a to zejména s ohledem na historickou cestní síť;
  - c) zajistit dostatečnou šířku veřejných prostranství pro obsluhu a prostupnost území vycházející ze zvláštních právních předpisů.



- 4.2.5. Koordinovat **veřejné a soukromé zájmy** v území, konkrétně:
- a) posilovat jasnou diferenciaci a hierarchizaci urbanistických prostorů, a to veřejných, polosoukromých a soukromých.
  - b) územně zajistit základní potřeby veřejného zájmu, zejména rozvíjet veřejná prostranství, veřejné vybavení a prostupnost území;
  - c) posilovat právní jistotu minimální regulací soukromých zájmů.
- 4.2.6. Chránit a rozvíjet **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty** vycházející zejména ze zvláštních právních předpisů. Při jejich posuzování ve vztahu k záměrům je potřebné vycházet i z předpokladu, že současná hodnota může být nahrazena hodnotou novou.

### 4.3. Další požadavky na rozvoj území

- 4.3.1. Pro zajištění komfortního počtu parkovacích a odstavných stání při řešení dopravy v klidu je stanoven **součinitel vlivu stupně automobilizace**  $k_a = 1,0$ .
- 4.3.2. Při výstavbě obytné zástavby se zohledňuje potřeba zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva.
- 4.3.3. Při umisťování staveb nebo jejich rekonstrukcích se v případě jejich napojení na vodovodní síť upřednostňuje její zaokružování.
- 4.3.4. Při umisťování staveb nebo jejich rekonstrukcích se respektují zájmy a limity Ministerstva obrany.

## 5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 5.1. Koncepce bydlení

Pro zajištění územních podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí a dosažení polyfunkčnosti obce se vymezují plochy smíšené obytné venkovské (SV). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 5.2. Koncepce občanského vybavení

#### 5.2.1. Koncepce komerčního vybavení

Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti komerčního vybavení se vymezují zejména plochy občanského vybavení komerčního (OK). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 5.2.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Viz bod 6.2.1.

#### 5.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Viz bod 6.2.1.

### 5.3. Koncepce výroby

Pro zajištění kvalitních podmínek pro výrobu, výrobní služby, skladování a zemědělskou výrobu se vymezují plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 5.4. Koncepce rekreace

#### 5.4.1. Koncepce individuální rekreace

Koncepce není stanovena.

#### 5.4.2. Koncepce hromadné rekreace

Pro zajištění kvalitních podmínek pro specifickou rekreaci s převládajícím přírodním charakterem a rekreaci s ubytováním se vymezují plochy rekreace jiné (RX). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 5.4.3. Koncepce rekreace v krajině

Viz bod 7.7.

### 5.5. Koncepce sídelní zeleně

Viz bod 6.1.2.

### 5.6. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití (viz bod 8).

Ve vybraných lokalitách je prostorové využití zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu, které jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 2.3. ÚP. Konkrétně jsou vymezeny tyto plochy s prvky regulačního plánu:

- a) **U1**: Farská niva – západ;
- b) **U2**: Dolní Padělky;
- c) **U3**: Jiráskova – Nová.

## 6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1. Koncepce veřejných prostranství

#### 6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS), plochy veřejných prostranství všeobecných (PV) a trasy pěších propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 2.

#### 6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

Pro zajištění podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel ve veřejně přístupné zeleni urbanizovaného území se vymezují zejména plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

#### 6.2.1. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti občanského vybavení sloužícího především vzdělávání a výchově, zdravotnictví, sociální péči, veřejné správě, pohřebnictví a kultuře se vymezují zejména plochy občanského vybavení veřejného (OV) a plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.2.2. Koncepce sportovního vybavení

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti sportovního vybavení se vymezují zejména plochy občanského vybavení – sport (OS). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

#### 6.3.1. Koncepce pěší dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS), plochy veřejných prostranství všeobecných (PV) a trasy pěších propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 2.

#### 6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy

Pro zajištění kvalitní cyklistické dopravy v řešeném území se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS) a plochy veřejných prostranství všeobecných (PV). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.3.3. **Koncepce veřejné hromadné dopravy**

Územní podmínky pro kvalitní veřejnou hromadnou dopravu v řešeném území zajišťuje koncepce silniční dopravy.

### 6.3.4. **Koncepce železniční dopravy**

Koncepce není stanovena.

### 6.3.5. **Koncepce silniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní hlavní síť pozemních komunikací pro automobilovou dopravu se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS) a případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PV). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.3.6. **Koncepce statické dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní veřejné parkování se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS), plochy veřejných prostranství všeobecných (PV) a dále například plochy občanského vybavení veřejného (OV), plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH), plochy občanského vybavení – sport (OS), plochy občanského vybavení komerčního (OK) či plochy smíšené obytné venkovské (SV), v nichž se parkovací plochy či parkovací objekty mohou realizovat. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

## 6.4. **Koncepce technické infrastruktury**

Pro zajištění územních podmínek pro obsluhu území sítěmi technické infrastruktury a případně pro zajištění prostupnosti pro sítě technické infrastruktury, které ho přímo neobsluhují, se vymezují zejména plochy dopravy silniční (DS) a plochy veřejných prostranství všeobecných (PV). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8.

Pro zajištění územních podmínek k zásobování území pitnou vodou a pro čištění odpadních vod se vymezují zejména plochy vodního hospodářství (TW). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s odpady se vymezují zejména plochy nakládání s odpady (TO). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

Pro rozvoj zásobování elektrickou energií nadmístní úrovně se vymezuje koridor technické infrastruktury z nadřazené dokumentace. Koridor je vymezen v Hlavním výkrese (I/02). Charakteristika koridoru technické infrastruktury je uvedena v bodě 2:

- a) **CNZ-01:** koridor elektrického vedení pro dvojitá vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice, zpřesňující koridor E27 z politiky územního rozvoje.

Pro rozvoj zásobování elektrickou energií místní úrovně se vymezuje koridor technické infrastruktury vymezený územním plánem. Koridor je vymezen v Hlavním výkrese (I/02).

Charakteristika koridoru technické infrastruktury je uvedena v bodě 2:

- b) **CNU-01:** koridor pro kabelové elektrické vedení 22 kV v obci, včetně souvisejících zařízení, zejména kioskových trafostanic.

## 7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 7.1. Koncepte smíšeného nezastavěného území

Pro zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění její ekologické stability, jejího hospodářského, případně i rekreačního využití a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.2. Koncepte zemědělské krajiny

Pro zajištění kvalitních územních podmínek pro zemědělské využívání krajiny, zajištění její ekologické stability, různorodosti a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy zemědělské všeobecné (AZ). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.3. Koncepte lesů

Pro zajištění kvalitních územních podmínek růstu lesa, zajištění ekologické stability krajiny, rekreačního a hospodářského využití a dobré dostupnosti a prostupnosti se vymezují zejména plochy lesní všeobecné (LE). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.4. Koncepte vodních toků a ploch

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, pro regulaci vodního režimu v území a pro prostupnost podél vodních toků a ploch se vymezují zejména plochy vodní a vodních toků (WT). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.5. Koncepte protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu především zastavěného území a zastavitelných ploch před záplavami a pro podporu retenční a protierozní schopnosti krajiny se vymezují zejména plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU), plochy vodní a vodních toků (WT), plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.6. Koncepte prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území.

### 7.7. Koncepte rekreace v krajině

Územní podmínky pro rekreaci obyvatel v krajině zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území, koncepte smíšené nezastavěné krajiny, koncepte vodních toků a ploch a koncepte lesů. Plochy koncepte jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.8. Koncepte dobývání nerostných surovin

Koncepte dobývání nerostných surovin není stanovena.

## 7.9. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES), který je tvořen propojenou soustavou prvků ÚSES (biocenter a biokoridorů) a je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).

### 7.9.1. Podmínky využití prvků ÚSES

ÚSES zajišťuje územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. V rámci prvků ÚSES (biocenter a biokoridorů ÚSES) není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES. Do vymezených prvků ÚSES nelze umisťovat budovy, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Z jiných typů staveb lze do vymezených prvků ÚSES umisťovat podmíněně:

- a) 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;
- b) stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- c) stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

7.9.2. V řešeném území jsou vymezeny následující **skladebné prvky ÚSES**, s ohledem na aktuální využití dotčených partií krajiny a na vyplývající územní nároky všechny jako stabilizované:

- a) lokální biocentra: LBC 1 Sapoušky, LBC 2 Za čtvrtkami, LBC 3 U Zbraslavského mlýna (územně příslušné partie) a LBC 4 Na zámku (územně příslušné partie);
- b) lokální biokoridory: LBK 1 (územně příslušné partie), LBK 2 (územně příslušné partie), LBK 3 (územně příslušné partie), LBK 4 (územně příslušné partie), LBK 5, LBK 6 (územně příslušné partie), LBK 7 (územně příslušné partie), LBK 8 (územně příslušné partie) a LBK 9 (územně příslušné partie).

7.9.3. **Cílové ekosystémy** jsou pro jednotlivé skladebné části (prvky) ÚSES stanoveny takto:

- a) mezofilní lesní ekosystémy – v případě všech lokálních biocenter (u LBC 1 Sapoušky, LBC 3 U Zbraslavského mlýna a LBC 4 Na zámku v jejich dílčích částech mimo podmáčené partie a vodní plochy) a v případě lokálních biokoridorů LBK 1, LBK 4, LBK 5, LBK 7 a LBK 9;
- b) nivní (lesní i nelesní), mokřadní a vodní ekosystémy v různém vzájemném poměru – v případě podmáčených partií lokálních biocenter LBC 1 Sapoušky, LBC 3 U Zbraslavského mlýna a LBC 4 Na zámku a v případě lokálních biokoridorů LBK 2, LBK 3, LBK 6 a LBK 8.



## 8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### 8.1. Není-li zvlášť v podmínkách využití ploch stanoveno jinak, jsou v celém řešeném území v souladu s jeho charakterem přípustné:

- a) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- c) přípojky a účelové komunikace;
- d) stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- f) stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (včetně vodních děl), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- g) stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- h) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejména protipovodňová, retenční nebo protierozní), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- i) stavby, zařízení a technická opatření, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a dále odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, informační zařízení naučných stezek, veřejná prostranství včetně parků, rekreační zeleň, rozhledny, amfiteátry, památníky, kaple, boží muka), to vše včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- j) vodní toky a plochy včetně mokřadů;
- k) územní systém ekologické stability;
- l) mosty, lávky, nadchody, tunely, podzemní chodby apod., procházející například přes či pod veřejnými prostranstvími a vodními toky;
- m) fotovoltaické elektrárny na střeších a fasádách budov, které se střechami a fasádami splývají;
- n) pěší propojení a koridory technické infrastruktury vymezené v grafické části územního plánu.

## 8.2. Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

8.2.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.2.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:

- a) bydlení nebo související, podmiňující, doplňující nebo nerušící využití, zejména občanské vybavení, veřejné prostranství, rekreace, zemědělská činnost, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.2.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou při splnění uvedených podmínek:

- a) výroba a skladování, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené, případně související ploše;
- b) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- c) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.2.4. **Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství a asanační služby);
- b) zástavba „v druhé řadě“, tzn. umístování hlavních staveb za linií uliční zástavby;
- c) mobilní domy a další formy bydlení či rekreace, které nevyhovují platným právním či technickým předpisům pro stavby.

8.2.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

a) **ve stabilizovaných plochách:**

- zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím, přičemž přístavby a rekonstrukce stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky, a zároveň bude zástavba odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby předmětné plochy, případně jejího bezprostředního okolí;

b) **v rozvojových plochách:**

- v ploše SV-028 – zástavba nepřekročí maximální výškovou hladinu 8/11 m.
- v ostatních plochách – zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím se sedlovou střechou nebo jednoho nadzemního podlaží s druhým podlažím ustoupeným pod úhlem 45° a plochou střechou;
- podrobnější charakter a struktura zástavby jsou pro vybrané rozvojové plochy stanoveny v částech územního plánu prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 2.3.

### 8.3. Plochy rekreace jiné (RX)

#### 8.3.1. Hlavní využití:

- a) na ploše RX-112 – pozemky staveb pro ubytování;
- b) na plochách RX-119 a RX-120 – pozemky staveb a zařízení specifické rekreace s převládajícím přírodním charakterem (např. lyžařský svah).

#### 8.3.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití;

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

#### 8.3.3. Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

#### 8.3.4. Nepřípustné využití:

- a) mobilní domy, obytné posedy a další formy bydlení či rekreace, které nevyhovují platným právním či technickým předpisům pro stavby;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky a stavby pro výrobu a skladování;
- d) další pozemky a stavby, které svým provozováním a technickým zařízením snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše nebo nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami;

#### 8.3.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) na ploše RX-112 – zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s podkrovím a zároveň součet zastavěných ploch všech budov na ploše nepřesáhne 10 % výměry plochy;
- b) na plochách RX-119 a RX-120 – zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s podkrovím a zároveň součet zastavěných ploch všech budov na ploše nepřesáhne 5 % výměry plochy;

#### 8.4. Plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS)

8.4.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.4.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:

- a) výroba a skladování, včetně výroby zemědělské, a související, podmiňující nebo doplňující využití, zejména občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, čerpací stanice pohonných hmot;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.
- c) v ploše HS-126 – pozemky fotovoltaických elektráren;

8.4.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou při splnění uvedených podmínek:

- a) pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné.

8.4.4. **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci.

8.4.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) **maximální výšková hladina zástavby** je 11/11 m, dostavby stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky.

## 8.5. Plochy občanského vybavení komerčního (OK)

- 8.5.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- komerční vybavení (např. pro administrativu, služby včetně služeb výrobních, stravování, ubytování, to vše včetně skladů nezbytných pro jejich provozování);
- 8.5.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva);
  - tělovýchova a sport.
  - záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
  - další záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.5.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:
- výroba a skladování, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním území;
  - garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
  - stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.
- 8.5.4. **Nepřípustné využití**
- stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
  - pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci.
- 8.5.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.6. Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

### 8.6.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva).

### 8.6.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

### 8.6.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

### 8.6.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství.

### 8.6.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 8.7. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

- 8.7.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- a) pozemky veřejných pohřebišť.
- 8.7.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
  - b) další záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.7.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:
- a) pozemky staveb občanského vybavení související s hlavním využitím v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem (např. obchod s květinami, kamenictví, pohřební služby);
  - b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.
- 8.7.4. **Nepřípustné využití**:
- a) stavby pro bydlení;
  - b) stavby pro rodinnou rekreaci;
  - c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství.
- 8.7.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.8. Plochy občanského vybavení – sport (OS)

### 8.8.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) tělovýchova a sport (např. sportovní stadiony a haly, tělocvičny, plavecké bazény, sportovní kluby, sportovní hřiště, zázemí pro golfová hřiště, jízdárny včetně chovu koní apod.).

### 8.8.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

### 8.8.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

### 8.8.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství.

### 8.8.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.



## 8.9. Plochy vodního hospodářství (TW)

### 8.9.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení vodního hospodářství (například vodovodů, vodojemů, vodních zdrojů, úpraven vody, kanalizací, čistíren odpadních vod);

### 8.9.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní infrastruktura a ostatní technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

### 8.9.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;

### 8.9.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

### 8.9.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 8.10. Plochy nakládání s odpady (TO)

8.10.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení odpadového hospodářství a technických služeb obce, včetně kompostárny;

8.10.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní infrastruktura a ostatní technická infrastruktura, včetně moštárny;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.10.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

8.10.4. **Nepřípustné využití**:

- a) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

8.10.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.11. Plochy dopravy silniční (DS)

- 8.11.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- pozemky silnic a veřejných pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací stání, zastávkové pruhy VHD, chodníky, jízdní pruhy či pásy pro cyklisty, doprovodná a izolační zeleň);
- 8.11.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, technická infrastruktura a ostatní dopravní infrastruktura;
  - další záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.11.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:
- stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
  - oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
  - pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru dopravní infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.
- 8.11.4. **Nepřípustné využití** (vyjma aplikace bodu 8.11.3., písm. c):
- pozemky a stavby pro bydlení;
  - pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
  - pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
  - pozemky a stavby pro těžbu nerostů.
- 8.11.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.12. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PV)

### 8.12.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) veřejná prostranství zajišťující obsluhu a prostupnost zejména uvnitř sídel a zároveň přístupná každému bez omezení (např. ulice, náměstí, návsi, chodníky, pěší trasy, cyklostezky).

### 8.12.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura (vyjma garáží);
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

### 8.12.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

### 8.12.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.12.3., písm. c):

- a) pozemky a stavby pro bydlení;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
- d) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

### 8.12.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) podrobnější prostorové uspořádání je pro vybrané plochy stanoveno v částech územního plánu prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 2.3.

### 8.13. Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU)

- 8.13.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- veřejná prostranství s převahou zeleně (např. parky).
- 8.13.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení (např. pro zajištění obsluhy parku kulturou nebo stravováním), ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura (vyjma garáží); to vše v měřítku úměrném danému území;
  - další záměry uvedené v bodě 8.1., to vše v měřítku úměrném danému území.
- 8.13.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:
- garáže nebo parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
  - stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
  - oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.
- 8.13.4. **Nepřípustné využití**:
- pozemky a stavby pro bydlení;
  - pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
  - pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
  - pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  - garáže pro vozidla skupin 2 a 3.
- 8.13.5. **Podmínky prostorového uspořádání**:
- podrobnější prostorové uspořádání je pro vybrané plochy stanoveno v částech územního plánu prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 2.3.

**8.14. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN)**

- 8.14.1. **Hlavní využití** není stanoveno.
- 8.14.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:
- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
  - b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
  - c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
  - d) záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.14.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.
- 8.14.4. **Nepřípustné využití**:
- a) stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
  - b) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
  - c) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  - d) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení
  - e) oplocení, které výrazně omezí prostupnost krajiny.
- 8.14.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

**8.15. Plochy zemědělské všeobecné (AZ)**

- 8.15.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- a) pozemky zemědělského půdního fondu (zejména orná půda, trvalé travní porosty a ovocné sady);
- 8.15.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
  - b) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
  - c) záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.15.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.
- 8.15.4. **Nepřípustné využití**:
- a) stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
  - b) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
  - c) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  - d) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
  - e) oplocení, které výrazně omezí prostupnost krajiny.
- 8.15.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

**8.16. Plochy lesní všeobecné (LE)**

8.16.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa.

8.16.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
- b) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- c) záměry uvedené v bodě 8.1.

8.16.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.

8.16.4. **Nepřípustné využití**:

- a) stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- d) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- e) oplocení, které výrazně omezí prostupnost krajiny.

8.16.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.



## 8.17. Plochy vodní a vodních toků (WT)

- 8.17.1. **Hlavní využití**, tj. převažující využití:
- pozemky vodních toků a ploch;
  - pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. stavidla, jezy, bermy) a pozemky protipovodňových a retenčních staveb a opatření (např. protipovodňové hráze, zábrany, stěny a mobilní hrazení).
- 8.17.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:
- pozemky zemědělského půdního fondu;
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa;
  - pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
  - záměry uvedené v bodě 8.1.
- 8.17.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití, a zároveň při splnění uvedených podmínek:
- pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části vodní a vodohospodářské plochy či koridoru v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.
- 8.17.4. **Nepřípustné využití** (vyjma aplikace bodu 8.17.3., písm. a):
- stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
  - doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
  - pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  - stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
  - oplocení, které výrazně omezí prostupnost krajiny.
- 8.17.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

9.1. Veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace **se nestanovují**.

## 10. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

10.1. Kompenzační opatření **se nestanovují**.

## 11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

11.1. Plochy a koridory územních rezerv k zajištění územních podmínek pro budoucí prověření využití území **se nevymezují**.

## 12. DOHODA O PARCELACI

12.1. Plochy podmíněny smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“) **se nevymezují**.

## 13. ÚZEMNÍ STUDIE

13.1. K zajištění podmínek pro podrobnější prověření vybraných území se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (dále jen „plochy pro zpracování územní studie“). Plochy pro zpracování územní studie jsou vymezeny ve Výkrese základního členění území (I/01).

13.1.1. V Územním plánu jsou vymezeny tyto plochy **pro zpracování územní studie (US)**:

- **US1:** „Farská niva – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US2** „Březina“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US3:** „Šlapalova – jih“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US4:** „U hřiště“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy občanského vybavení – sportu;
- **US5:** „Horní Padělky – západ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby;
- **US6:** „Horní Padělky – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby.

**13.1.2. Podmínky pro pořízení územní studie:**

Územní studie prověří v řešeném území zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochranu a rozvoj hodnot a podrobnější řešení veřejné infrastruktury. Podmínkami pro pořízení územní studie jsou rovněž případné specifické požadavky uvedené v předchozích bodech.

**13.2.** Vymezené území a podmínky pro pořízení územní studie lze upravit nad rámec jejího stanovení Územním plánem.

**13.3.** V plochách pro zpracování územní studie **nelze umisťovat stavby a zařízení** do doby zaevidování územní studie nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její pořízení a zaevidování **s výjimkou zdola vyjmenovaných**, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy:

- a) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
- b) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
- c) skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;
- d) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky;
- e) stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;
- f) přípojky vodovodní, kanalizační a energetické;
- g) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup>;
- h) informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
- i) bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
- j) dočasné stavby;
- k) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu řešené v souladu s koncepcí Územního plánu, a to včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- l) stavby a zařízení technické infrastruktury nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství;
- m) změny dokončených staveb nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství (např. balkóny, lodžie, zádveří, výtahy, rampy, schodiště apod.);
- n) změny v užívání staveb nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství.

**13.4.** Lhůta pro pořízení a zaevidování územní studie **je stanovena na dobu 6 let** od nabytí účinnosti Územního plánu.

## 14. REGULAČNÍ PLÁN

14.1. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **vydáním regulačního plánu (RP), se nevymezují.**

## 15. ETAPIZACE

15.1. Pořadí změn v území se **nestanovuje.**

## 16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

16.1. Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, **se nestanovují.**