

ÚZEMNÍ PLÁN ŽAROŠICE

okr. Hodonín, ORP Kyjov



I.A TEXTOVÁ ČÁST

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

Objednatel: Obec Žarošice, Žarošice 14, 696 34 Žarošice

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

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)

Číslo zakázky: 921

Datum zpracování: 11/2019

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

Subdodávka ÚSES: Ing. Michaela Dziadková (autorizace č. 04 235)

Vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA): LÖW & spol., s.r.o., Brno

Poznámka: změny provedené po projednání dle § 50 SZ jsou barevně odlišeny.

Územní plán Žarošice byl podpořen z rozpočtu
Jihomoravského kraje.

jihomoravský kraj

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Žarošice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

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

Razítko

Jméno a příjmení:

Ing. Bedřich Kubík

Funkce:

Vedoucí odboru životního prostředí a
územního plánování

Podpis:

Opatření obecné povahy č. / 2019 Obec Žarošice

Zastupitelstvo obce Žarošice jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

vydává

Územní plán Žarošice

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot v území	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury	5
I.C.2. Urbanistická kompozice	5
I.C.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	5
I.C.4. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	6
I.C.5. Plochy bydlení	7
I.C.6. Plochy občanského vybavení	8
I.C.7. Plochy smíšené obytné	9
I.C.8. Plochy smíšené výrobní	11
I.C.9. Plochy výroby a skladování	12
I.C.10. Plochy rekreace	14
I.C.11. Plochy veřejných prostranství	14
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	15
I.D.1. Doprava, plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu	15
I.D.2. Technická infrastruktura	18
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	20
I.E.1. Plochy nezastavěného území	20
I.E.2. Krajinný ráz	21
I.E.3. Územní systém ekologické stability	21
I.E.4. Prostupnost krajiny	23
I.E.5. Rekreáční využívání krajiny	23
I.E.6. Plochy vodní a vodohospodářské, ochrana před povodněmi	23
I.E.7. Protierozní opatření	24
I.E.8. Plochy těžby nerostů	24
I.E.9. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod	25
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	25
I.F.1. Základní pojmy	26
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	28
I.F.3. Další podmínky využití ploch	42
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	42
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo	43
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	43
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	43
I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	44
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	44
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	45
I.M.1. Návrh zadání RP v ploše smíšené obytné Z30	45
I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	50
I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	50
I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU	51

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. k datu 13.3.2019. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.a.

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

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva
- usilovat o výhledové zklidnění dopravy v obci a zlepšení životního prostředí odkloněním tranzitní dopravy mimo zastavěné území (za tím účelem je vymezen koridor územní rezervy pro přeložku silnice I/54 mimo zastavěné území - silniční obchvat)
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území.

I.B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

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

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- dochovaný charakter a struktura zástavby, pohledové osy a pohledové horizonty (terénními vrcholy a hřbety v okolí obce).

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- velký podíl lesů v severní části území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

I.C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Sídlo Žarošice leží v jižní části katastrálního území při silnici I/54, která prochází jádrem obce tvořeným kompaktní zástavbou. Významné dominanty, které tvoří genius loci obce, budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat (kostel, škola, původní rozložení zástavby podél silnice I//54).

- Územní plán dále posiluje význam Žarošic jako obce s převážně obytnou a rekreační funkcí, s ohledem na tradici mariánského poutního místa.
Jednotlivá sídla řešeného území - Žarošice, Silničná a Zdravá Voda – se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nenavrhuje jejich srůstání.
- Hlavní část obce, Žarošice, se bude rozvíjet jako území bydlení s významným podílem ploch výroby, a jako centrum vybavenosti pro celou obec.
- Místní část Silničná se bude rozvíjet jako oddělené sídlo s funkcí bydlení a rekreace.
- Místní část Zdravá Voda se bude rozvíjet jako oddělené sídlo s funkcí rekreační a bydlení.

I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy, například

- urbanistická a krajinná panoramata - na terénních vrcholech a hřebenech nebudou umístěny žádné pozemní stavby, vyjma staveb pro energetiku, telekomunikace a rozhleden,
- přiměřené měřítko a proporcí pozemních staveb,
- bude respektovat podmínky prostorového uspořádání, které jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech. V okrajových, pohledově exponovaných plochách se připouští pouze jednopodlažní zástavba.

I.C.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

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

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici. V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem

- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- Individuálně stanovená struktura zástavby – pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

Výšková hladina zástavby ve volné krajině

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších ploch ve volné krajině se připouští objekty o výšce od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné za podmínky, že projekt stavby bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Takové stavby jsou považovány za architektonicky a urbanisticky významné. Umístění výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Stavby mohou mít využití podkroví.

I.C.4. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, plochy rekreace, plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní, plochy výroby a skladování, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury, plochy těžby a nezastavitelné plochy.

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

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí. Respektuje umístění rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na jihozápadním okraji obce a doplňuje ji o plochy Z10, Z11, Z12, Z13, Z14). Část ploch přiléhajících k silnici přitom územní plán přerazuje do ploch smíšených obytných (Z07, Z08, Z09, Z28). Další významnou lokalitou umožňující rozvoj bydlení je plocha smíšená obytná na severovýchodním okraji obce (Z30). V dalších částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení Z04, Z05, Z06 a plochy smíšené obytné (Z29, Z31, Z42, Z43).

Rozvoj občanské vybavenosti je uvažován v plochách smíšených obytných v kompaktní zástavbě podél silnice I/54. Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Návrh územního plánu respektuje výrobní zónu na jihovýchodním okraji Žarošic a navrhuje dvě plochy výroby a skladování (Z38, Z39) na její rozšíření, ponechává navrhovanou plochu výroby a skladování na severním okraji obce (Z37) dle platného ÚPO a doplňuje zde další plochu výroby a skladování Z36. Plochu bývalého mlýna včetně rozšíření dle platného ÚPO vymezuje jako plochu smíšenou výrobní (Z35).

Severně od zastavěného území Žarošic jsou vymezeny dvě plochy těžby nerostů NT (Z40, Z41).

Na území Silničné jsou respektovány stávající plochy bydlení a plochy smíšené obytné, navrženy jsou dvě drobné plochy (Z03, Z27) pro jejich rozšíření. U stávajícího motorestu je navrženo drobné rozšíření plochy občanské vybavenosti (Z16).

Zdravá Voda má charakter rekreačně obytného území. Jsou zde navrhovány dvě plochy pro bydlení (Z01, Z02), plocha rekreace – rekreace individuální (Z15), a plochy smíšené výrobní – agroturistika (P01, Z26). Dále zde územní plán vymezuje dvě plochy veřejných prostranství (Z17, Z18).

I.C.5. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

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

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z01	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem) • V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.
Z02	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	Pořadí změn využití území: výstavbě v ploše Z02 bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše veřejného prostranství Z18. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z03	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.
Z04	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN, • Bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu, Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.
Z05	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení

		<p>VN, nebo bude el.vedení přeloženo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu, <p>Prostorová struktura zástavby: kompaktní, nebo uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z06	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z11	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude přeložen vodovod, kanalizace i elektrické vedení NN tak, aby výstavba nezasahovala do jejich ochranných pásem. <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z10 Z12 Z13	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z14	BR Plochy bydlení – v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístovány žádné nadzemní stavby ani oplocení. • Dešťová kanalizace bude přeložena nebo respektována včetně ochranného pásma. <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>

I.C.6. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OT Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport
- OZ Plochy občanského vybavení – hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z16	OV Plochy občanského vybavení	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo plynovodu, • bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu, • bude zohledněno silniční ochranné pásmo. • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné

		<p>venkovní prostory staveb v blízkosti silnice I. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.</p> <p>Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
--	--	--

I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z07 Z08 Z09	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Plochy budou dopravně napojeny na místní komunikace, přímé dopravní napojení ploch Z07, Z08 a Z09 na silnici II/419 se nepřipouští. <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.</p>
Z27	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Zástavbu na ploše Z27 orientovat ke komunikaci. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,25. Přípustná je zástavba o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z28	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a

		<p>chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice I. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umístění staveb v ploše a jejich měřítko a architektonický výraz zohlední stávající kulturní hodnotu – objekt kříže ležící u silnice I/54, • Bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu. • Podmínkou pro využití plochy je upřesnění dopravní obsluhy, dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Přímé dopravní napojení na silnici I/54 v prostoru křižovatky se silnicí II/419 se nepřipouští. <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Zástavbu na ploše Z28 orientovat ke komunikaci I/54. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,30$. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>
Z29	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby</p>
Z30	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace: přibližně 50% plochy (jižní polovina plochy) bude zařazeno do první časové etapy, zbytek plochy (severní polovina) do druhé časové etapy. Etapizace bude upřesněna regulačním plánem.</p> <p>V ploše Z30 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu. Zadání regulačního plánu pro tuto plochu je v kapitole I.M.1.</p>
Z31	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo

		<p>vodovodu,</p> <ul style="list-style-type: none"> • bude respektováno umístění trafostanice a jejího ochranného pásma. <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.</p>
Z42	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuální.</p>
Z43	SO Plochy smíšené obytné	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území. <p>Prostorová struktura zástavby: individuální.</p> <p>Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>

U ploch smíšených obytných zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, vinic, drobné držby apod.).

I.C.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou – podrobněji členěny na:

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

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
P01	SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem) <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby</p>
Z26	SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem)

		<ul style="list-style-type: none"> Minimalizovat zásahy do prostoru VKP nivy Zdravovodského potoka. Bude respektováno ochranné pásmo plynovodu, bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu, bude respektováno umístění trafostanice a jejího ochranného pásma. V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží, případně do výšky 5 m od upraveného terénu po hlavní římsu.</p>
Z35	SV Plochy smíšené výrobní	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístěovány žádné nadzemní stavby ani oplocení. Minimalizovat zásahy do prostoru VKP niva u soutoku Zdravovodského a Klášovského potoka. V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená</p>

I.C.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z36	VS plochy výroby a skladování	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístěovány žádné nadzemní stavby ani oplocení. Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN. Vyloučit negativní zásahy do prostoru nivy u soutoku Zdravovodského a Klášovského potoka.

		Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
Z37	VS Plochy výroby a skladování	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území. • Vyloučit negativní zásahy do prostoru nivy u soutoku Zdravovodského a Klášovského potoka. • Bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená</p>
Z38	VS Plochy výroby a skladování	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu, • bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená</p>
Z39	VS Plochy výroby a skladování	<p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Územní studie bude řešit prostorové regulativy především s ohledem na krajinný ráz.</p> <p>V navazujícím řízení a v územní studii bude zohledněno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochranné pásmo sdělovacího kabelu, • bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny. • v případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže.

I.C.10. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace v řešeném území jsou v územním plánu podrobněji členěny jako plochy rekreace – rekreace individuální – kód RI.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z15	RI plochy rekreace – rekreace individuální	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none">• Omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem)• Bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístovány žádné nadzemní stavby ani oplocení.• V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby. Přípustné jsou objekty o jednom nadzemním podlaží.</p>

Přebytečné srážkové vody z ploch rekreace bude řešen jejich akumulací a zasakováním, popř. využitím k zálivce.

I.C.11. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně

Plocha veřejných prostranství – místní a účelové komunikace Z17 je navržena pro umístění obratiště autobusu a veřejného prostranství. Další plochy veřejných prostranství (UP) jsou navrhovány především pro obsluhu zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných (Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z45).

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z17	UP Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství	<p>Veřejné prostranství sloužící i pro otáčení autobusu.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p>
Z18	UP Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná	<p>V případě střetu výstavby v ploše Z18 s melioračním zařízením je nutno navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže.</p>

	prostranství	
Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z45	UP Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství	Žádné požadavky.

Plocha veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně Z25 je umístěna v prostoru soustředěné výstavby rodinných domů na jihozápadním okraji obce.

U všech ploch veřejných prostranství bude upřednostňována akumulace a vsakování srážkových vod, přebytečné vody budou odváděny přímo nebo dešťovou kanalizací do Zdravovodského potoka.

Územní plán sleduje propojení vnitrosídelní a krajinné zeleně. K tomu budou sloužit především navržené interakční prvky a nezastavěné koridory krajinné a sídelní zeleně podél vodních toků.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

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

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

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

KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Územní plán vymezuje koridory pro umístění cyklostezek:

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridoru pro umístění dopravní infrastruktury:

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
K-D1	Koridor dopravní infrastruktury – cyklostezka	Šířka koridorů: proměnlivá (8-20 m), podle konkrétních podmínek v území, dle zákresu v grafické části územního plánu. Hlavní využití: koridory jsou určeny pro umístění cyklostezek. Poloha cyklostezky v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení, přičemž bude upřednostněno vedení cyklostezky po pozemcích v majetku Obce Žarošice a po nezemědělských pozemcích, pokud tomu nebudou bránit závažné důvody. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Umístění přístřešku a sociálního zařízení pro cyklisty, protierozních opatření, zeleně, zemědělské půdy, lesní půdy a meandrů vodního toku. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a

		<p>skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy v koridoru.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístovány žádné nadzemní stavby ani oplocení. • Budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území. • Budou minimalizovány zásahy do nivy Zdravovodského potoka. • budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (nenarušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací a minimalizovat zábory kvalitní půdy). • V případě střetu výstavby s melioračním zařízením navrhnout opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. • Cyklostezka bude výškově umístěna tak, aby co nejméně kopírovala stávající terén. • Bude dořešeno nakládání s dešťovými vodami, preferováno bude jejich zasakování. • Ve volné krajině bude podél cyklostezky vysázena stromová alej. Preferovány přitom budou domácí druhy dřevin, připoustí se i dřeviny ovocné. • Při výsadbě zeleně bude respektováno ochranné pásmo kanalizace, do něho nesmí zasahovat ani kořenový systém dřevin.
<p>K-D2</p>	<p>Koridor pro umístění dopravní infrastruktury</p>	<p>Hlavní využití: koridor je určen pro umístění cyklostezky a komunikace pro pěší, vedoucí podél silnice I/54 směrem k Archlebovu. Poloha cyklostezky v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení, přičemž budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Umístění přístřešku a sociálního zařízení pro cyklisty, protierozních opatření, zeleně, zemědělské půdy, lesní půdy.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy v koridoru.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (nenarušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací a minimalizovat zábory kvalitní půdy). <p>Šířka koridoru: cca 10 m, s rozšířením či zúžením dle konkrétních podmínek v území.</p>

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

Silniční doprava

Současná silniční síť je tvořena státní silnicí I/54 Slavkov u Brna – hraniční přechod Strání / Moravské Lieskové, krajskou silnicí II/419 Žarošice – Čejč a krajskou silnicí III/41918 Silničná – Zdravá Voda. Uvedené silnice jsou polohově stabilizovány.

Územní plán vymezuje koridor územní rezervy KR-D1 pro možnou budoucí přeložku silnice I/54 mimo zastavěné území - silniční obchvat Žarošic.

Místní komunikace, účelové komunikace

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ploše Z30 bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (regulačním plánem).

Plocha veřejných prostranství – místní a účelové komunikace Z17 je navržena pro umístění obřiště autobusu a veřejného prostranství.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Plochy **Z01** a **Z15** budou připojeny na silnici III/41918.

Plocha **Z16** je rozšířením stávající plochy občanské vybavenosti – nevyvolá potřebu nového napojení na silnici I/54.

V ploše **Z30** bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (regulačním plánem) s maximálně jedním napojením na silnici I/54, polohu napojení bude řešit regulační plán.

Plocha **Z34**, určená pro umístění vodojemu, bude připojena na silnici I/54 jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými komunikacemi.

Prostupnost krajiny je, zvláště v jižní části řešeného území, poměrně malá. Pozemkové úpravy vymezují polní cesty pro přístup k jednotlivým pozemkům, avšak tyto nejsou doposud realizovány. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Územní plán navrhuje účelové komunikace pro přístup ke stávající ploše těžby (legalizace stávající komunikace v ploše (**Z32**) a komunikací mezi vodním tokem a plochami výroby (**Z33**). Pro plochu **Z33** budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území.

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

Doprava v klidu (odstavná stání)

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Větší parkoviště je na návsi. Pro pořádání poutí je parkování umožněno i ve výrobním areálu.

Územní plán plochy pro nová parkoviště nenavrhuje.

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5.

Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy

Železniční doprava se v řešeném území nevyskytuje.

Cyklistická, turistická a pěší doprava

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy a navrhuje dva koridory pro umístění cyklostezek. (Viz **KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU.**)

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

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

Ostatní druhy dopravy

Do řešeného území na severu zasahuje ochranné pásmo letecké stavby, konkrétně – ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení - Sektor B, které je nutno respektovat.

Vodní doprava se v řešeném území nevyskytuje.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Plochy technické infrastruktury (TI) nejsou podrobněji členěny.

Polohu sítí veřejné infrastruktury v zastavitelné ploše Z30 upřesní navazující regulační plán. Bude zajištěn přístup k potrubí pro vykonávání oprav a údržby.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování obce vodou z veřejného vodovodu se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Žarošice budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z výkresu I.d územního plánu, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady.

ÚP řeší napojení odložené části Zdravá Voda na vodovodní síť. Navrhuje plochu pro umístění vodojemu na kótě 300m n.m., přístupnou ze silnice I/54, k zajištění odpovídající akumulace a potřebného tlaku vody v Silničné a Zdravé Vodě.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z34	TI Plochy technické infrastruktury	Plocha pro umístění vodojemu. Etapa realizace nebyla stanovena.

Zabezpečení požární vody

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

Dalším zdrojem požární vody je bývalé koupaliště.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Převážně jednotná kanalizační síť je svedena do obecní ČOV – stabilizovaný stav. Kapacita ČOV vyhovuje pro současný stav v Žarošicích. Vzhledem k návrhu připojení Silničné a Zdravé Vody na kanalizaci a ČOV v Žarošicích, předpokládanému nárůstu obyvatel a velikosti navrhovaných ploch je navržena plocha pro rozšíření stávající ČOV o potřebnou kapacitu (Z44).

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z44	TI Plochy technické infrastruktury	Plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod. Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none">• Budou dodrženy podmínky správce toku při výstavbě v záplavovém území.

Územní plán dále řeší odkanalizování oddělených částí Silničná a Zdravá Voda a nových zastavitelných ploch, vše na ČOV Žarošice.

V některých odloučených zastavitelných plochách bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně (Z40, Z41, Z35).

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a v případě potřeby vybudovány usazovací nádrže.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě, a to VVN 280 Sokolnice – Senica, o provozním napětí 220 kV. Nová elektrická vedení VVN nejsou navrhována.

Elektrická vedení VN jsou územně stabilizována. Územní plán navrhuje přeložení části elektrického vedení VN na severním okraji Žarošic.

Nová trafostanice bude umístěna v ploše Z30, její polohu upřesní navazující regulační plán, který rovněž prověří možnosti přeložky elektrického vedení VN nacházejícího se v této ploše, nebo jeho kabelizaci.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Trasa VTL plynovodu je stabilizována.

V řešeném území jsou respektovány privátní plynovody společnosti MND a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

Obec Žarošice je plynofikována, středotlakové plynovody se navrhují i pro obsluhu nových zastavitelných ploch.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

PŘENOS INFORMACÍ

Územní plán respektuje stávající radioreleové trasy, dálkové a sdělovací kabely v řešeném území. Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi je uvažována v zemních kabelech.

ROPOVODY A PRODUKTOVODY

Územní plán ropovody společnosti MND a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZX Plochy zemědělské (bez rozlišení)
- ZO Plochy zemědělské – orná půda
- ZZ Plochy zemědělské – zahrady a sady
- ZT Plochy zemědělské – trvalé travní porosty
- ZV Plochy zemědělské – vinice, viniční tratě

Dále jsou v krajině vymezeny tyto plochy:

- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření
- NL Plochy lesní
- NU Plochy lesní – lesy zvláštního určení
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NT Plochy těžby nerostů
- NK Plochy zeleně krajinné

Územní plán Žarošice vymezuje následující plochy změn v krajině:

- plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření (N01, N02 – více viz kapitola I.E.6.),
- plochy přírodní (N04, N05, N06, N07, N10), pro zřízení či doplnění biocenter,
- plochy zemědělské – trvalé travní porosty (N03),
- plochy těžby (Z40, Z41) - více viz kap. I.E.8
- plochy krajinné zeleně (N08, N09) s významem izolační zeleně.

Součástí řešení krajiny jsou protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejichž realizace je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v celém nezastavěném území (zatravnění, protierozní meze, ev. suché nádrže).

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Žarošice nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

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

Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Klášovský potok a Malénský potok, které jsou lokálními biokoridory. V nivě těchto toků vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.
- Dle možností revitalizovat Zdravovodský potok.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání,
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem,
- V zastavitelných plochách bydlení BR a SO budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů,
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- Nadregionální biokoridor K 138T ;
- lokální biocentra vložena do nadregionálního biokoridoru K 138T/LBC1 – K 138T/LBC3 a lokální biocentra LBC4-LBC8;
- lokální biokoridory LBK1 – LBK11.

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

PŘEHLED VYMEZENÝCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
NRBK K 138T	Nadregionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K 138T/LBC1	Vložené místní biocentrum do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K 138T/LBC2		Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K 138T/LBC3		Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní
LBC4		Lokální biocentrum
LBC5	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC6	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC7	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC8	Lokální biocentrum	Mokřadními a vodní
LBK1	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK4	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK5	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK6	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK7	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK8	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK9	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK10	Lokální biokoridor	Mokřadními a vodní
LBK11	Lokální biokoridor	Mokřadními a vodní

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

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

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

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

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

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

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

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

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

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

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

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

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

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

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

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

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

I.E.5. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Plochy rekreace jsou v řešeném území zastoupeny plochami RI - Plochy rekreace – rekreace individuální, nacházejícími se v odloučené lokalitě Zdravá Voda. Viz kapitola I.C.10 Plochy rekreace.

Ve Zdravé Vodě podél potoka je zemědělská půda z velké části využívána pro zahrádkaření.

Územní plán řeší rovněž cyklistickou dopravu – viz kap. I.D.1.

I.E.6. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

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

Plochy NV jsou územně stabilizovány a nové se nenavrhují.

ÚP Žarošice vymezuje další plochy NVp určené pro realizaci protipovodňových úprav.

Stanovení specifických koncepčních podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
N01	NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření	Plocha pro zřízení poldru. Etapa realizace nebyla stanovena.
N02	NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření	Plocha pro zachycování splavené ornice. Etapa realizace nebyla stanovena.

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

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

I.E.7. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Součástí řešení krajiny budou protierození opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny. V katastrálním území Žarošice jsou veškeré zemědělské plochy ohrožené vodní erozí a celá jižní polovina území i erozí větrnou. Územní plán proto pomocí regulativů umožňuje umístit tato opatření kdekoli ve volné krajině.

V erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierození opatření sloužit i stávající plochy zeleně krajinné NK, plochy zeleně lesní NL, plochy zemědělské – zahrady a sady ZZ, plochy smíšené NS a stávající i navrhované plochy zemědělské – trvalé travní porosty (N03), plochy přírodní NP (N04, N05, N06, N07, N10), tedy nově navržená biocentra.

K omezení působení větrné eroze budou sloužit také navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES i interakční prvky ve formě větrolamů. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m. Protierození opatření budou upřesněna v pozemkových úpravách.

I.E.8. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Na plochách stávajících dobývacích prostorů a stávajících těžebních areálů sloužící k těžbě ropy a zemního plynu, ale vedených v katastru nemovitostí jako orná půda, navrhuje ÚP plochy těžby – NT.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z40	NT Plocha těžby	Plocha pro těžbu plynu a ropy. Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená

Z41	NT Plocha těžby	Plocha pro těžbu plynu a ropy. Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovena
------------	------------------------	--

Přebytečné srážkové vody z ploch těžby bude řešen jejich akumulací a zasakováním.

I.E.9. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezápevných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.
- Z konkrétních projektových dokumentací jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách budou preferovány záměry s nejmenším vlivem na ZPF.
- Před zahájením výstavby na současných plochách ZPF budou provedena opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužitá pro výstavbu budou užívány dále jako ZPF.
- U všech zastavitelných ploch v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala však povrchové vody do půdy.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

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

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé

zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné změny staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod., a to v souhrnu kumulativních vlivů.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha stavebního pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m².
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše stavebního pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti stavebního pozemku nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů nepřesahuje na hranicích jejich pozemku limity znečištění prostředí.
6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je

- v nstavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
 9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
 10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
 11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
 12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
 13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
 14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
 15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší část níže než 0,81,5 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
 16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
 17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.
 18. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
 19. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
 20. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označena orientačním dopravním značením.
 21. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
 22. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.

23. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
24. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, **kteřé nejsou slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.5 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. V Silničné a Zdravé Vodě se podél silnice připouští objekty o výšce do 1 nadzemních podlaží. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m², není-li v kapitolách I.C.5 nebo I.M uvedeno jinak. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>

BD	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.5 není uvedeno jinak. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
RI	PLOCHY REKREACE - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, přípustné je navíc obytné podkroví. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,35. Zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci nesmí přesáhnout 80 m².</p>
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, stravování, služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), vyjma občanského vybavení uvedeného v podmíněně přípustném využití.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> stavby pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO

		<ul style="list-style-type: none"> • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území • Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <p>Bydlení v rodinných a bytových domech (pouze bydlení určené pro seniory), byty majitelů a správců objektů uvedených v „hlavním využití“, objekty ubytování, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby - vše za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti dálnice a silnic a stávajících ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6.</p>
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>

UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, plochy pro revitalizaci potoka a protipovodňová opatření, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, není-li v kapitolách I.C.7 nebo I.M uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena</p>

		<p>architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=06, není-li v kapitolách I.C.7 nebo I.M uvedeno jinak.</p> <p>Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m², není-li v kapitolách I.C.7 nebo I.M uvedeno jinak. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná prostranství • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), • objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m² a že bude slučitelná s hlavním využitím. <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • komunikace pro cyklisty a pěší • Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DU	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, plochy pro revitalizaci potoka a protipovodňová opatření, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p>
DP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura,</p>

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

		<p>související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DG	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> solární a fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se</p>

		<p>smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6.</p>
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rušící výroby, staveb dopravní a technické infrastruktury</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž vinařské provozovny a malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např.. sportovní zařízení přípustná nejsou). Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Byty a pozemky staveb pro bydlení určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují, byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění návrhových ploch se stanovuje na KZP=0,7.</p>
SVs	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní,</p>

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

		<p>501/2006 Sb.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy • Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna). <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Připouští se objekty o výšce do jednoho nadzemního podlaží <p>Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</p> <p>Koeficient zastavění plochy se u návrhové plochy Z41 stanovuje na KZP=0,6.</p>
SVa	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a agroturistiku</p> <p><u>Přípustné využití:</u> objekty pro ubytování, stavby a plochy pro sport, výrobní a nevýrobní služby (např. palírny alkoholových destilátů), rodinné vinné sklepy, vinařské provozovny, objekty pro řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů na okolí (např. výroba sýrů), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě fotovoltaických systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce. Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 10 m (od upraveného terénu po hřeben střechy), není –li v kapitole I.C stanoveno jinak.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na</p>

		<p>úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí). Přípustné je rybaření.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> přírodní koupaliště, za podmínky prokázání, že kvalita vody vyhoví hygienickým předpisům. Podmíněně přípustná je související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NVp	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro ochranu území před škodlivými účinky vod a regulaci vodního režimu území. Přírodě blízká protipovodňová opatření.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky poldrů, protipovodňových ochranných hrází, valů, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
ZX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	<p>Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> stavby pro chov včel a ryb, objekty pro uložení zemědělského nářadí, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky, revitalizace vodních toků), pro ochranu přírody a krajiny, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (například protierozní a protipovodňová opatření) a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10m.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:</p> <ul style="list-style-type: none"> stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro
ZO	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	

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

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

ZZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	<p>skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m². • objekty pro lesnictví a myslivost, např. stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř a přípravy krmiva lesní zvěře, • ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. • plochy pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace. <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, či jiným způsobem negativně neovlivní zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p>V plochách zahrad a sadů jsou podmíněně přípustné garáže, skleníky, altány, rodinné bazény, avšak pouze u ploch ležících v zastavěném území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
ZV	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	
ZT	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter¹¹⁾ a chráněných území.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky biokoridorů, pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro</p>

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

		<p>ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území.</p> <p>Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, stezky a pěšiny, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav), či jiným způsobem negativně neovlivní zájmy ochrany přírody a krajiny.</p>
NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (například protierozní a protipovodňová opatření) a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrtý/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Vodní díla pro zadržování vody v krajině (útvary povrchových vod – vodní toky, jezera, vodní nádrže) za podmínky minimalizace zásahů do lesních porostů (kácení dřevin).</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NU	PLOCHY LESNÍ – LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ A LESY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy</p>

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

	OCHRANNÉ	<p>lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborách a bažantnicích apod.).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (například protierozní a protipovodňová opatření) a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území přírody.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), stezky a pěšiny, cyklistické a turistické trasy, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, či jiným způsobem negativně neovlivní zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (například protierozní a protipovodňová opatření) a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně</p>

		<p>významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), stezky a pěšiny, cyklistické a turistické trasy, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, či jiným způsobem negativně neovlivní zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (například protierozní a protipovodňová opatření) a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), stezky a pěšiny, cyklistické a turistické trasy, nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav) a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, či jiným způsobem negativně neovlivní zájmy ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>
NT	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky sloužící k těžbě ropy a zemního plynu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce do 10 m.</p>

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

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

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

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

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

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

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
DT1, DT2, DT3 , DT4, DT5	veřejná dopravní a technická infrastruktura
D1	veřejná dopravní infrastruktura
T4, T16	veřejná technická infrastruktura
P1, P2	protipovodňová opatření
K-D1 K-D2	koridory pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení)

Územní plán dále ve výkrese č. I.c dále vymezuje liniové stavby veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, ...) T1, T2, T3, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám – u nich se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemene.

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

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

Územní plán nevymezuje žádné asanační úpravy.

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

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva:

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
U1	Plochy veřejné (parkové) zeleně Z34	k.ú. Žarošice	Obec Žarošice	8280, 8283
Z1	Plochy krajinné zeleně (izolační zeleně)	k.ú. Žarošice	Obec Žarošice	8283

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

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

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
KR-D1	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury	Koridor je určen pro možné budoucí umístění silničního obchvatu Žarošic , tj. přeložky silnice I/54, na základě příslušného posouzení. V koridoru územní rezervy nebudou umístovány nadzemní stavby (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Potřeba využití koridoru územní rezervy bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.

		Umístění cyklostezky v koridoru je přípustné.	
--	--	---	--

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

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

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

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

Jedná se o zastavitelnou plochu výroby a skladování (VS) s označením **Z39**.

- Podmínky pro pořízení:
 - Územní studie bude řešit prostorové regulativy především s ohledem na krajinný ráz.
 - Koeficient zastavění plochy je stanoven v kap. I.F.2.
 - Bude realizována výsadba zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.
- V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:
 - Bude respektováno ochranné pásmo sdělovacího kabelu,

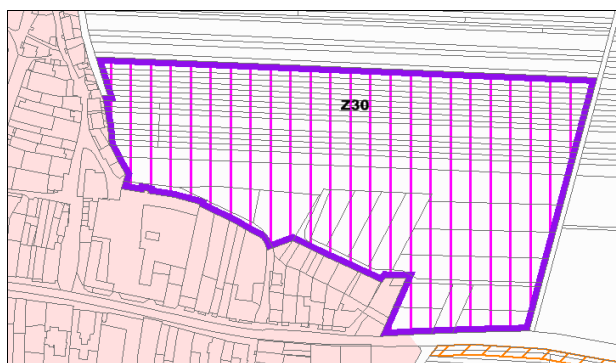
Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

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

ÚP Žarošice zastavitelnou plochu Z30, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

I.M.1. NÁVRH ZADÁNÍ RP V PLOŠE SMÍŠENÉ OBYTNÉ Z30

- a) Vymezení řešeného území
Jedná se o zastavitelnou plochu vymezenou Územním plánem Žarošice na severozápadním okraji obce. Plocha je označena jako Z30 a je vyšrafována svislou šrafovou – viz vložené schéma.



Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice plochy Z30.

- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
Plocha je určena výhradně pro umístění pozemků staveb pro bydlení, pro občanské vybavení místního významu a dalších objektů dle podmínek, které jsou v kapitole I.F.2 stanoveny pro plochy SO, plochy UP a plochy UZ.
Budou vymezeny plochy veřejných (uličních) prostranství, poloha komunikací, potřebné plochy a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství pro umístění zeleně a vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy a stavební pozemky pro výstavbu objektů občanské vybavenosti.
Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na 800 m². Maximální velikost stavebních pozemků není omezena.
Stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,4 a nejvyšší přípustná podlažnost 1 nadzemní podlaží, s možným využitím podkroví.
Bude vymezeno veřejného prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. O celkové výměře alespoň 4400 m².
Z časového hlediska bude výstavba v ploše rozdělena do etap, dle článku I.N.
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Bude řešena prostorová struktura a urbanistická koncepce zástavby plochy Z30 (umístění veřejné infrastruktury, parcelace, stavební regulační čáry), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území včetně limitů hluku a k ochraně krajinného rázu. Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení stavebních pozemků pro zástavbu na jednotlivých parcelách obslužených místní komunikací. Budou stanoveny regulativy upřesňující procento

zastavitelnosti parcel, výšku staveb, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Regulační stavební čáry v okrajových částech plochy budou stanoveny tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly převážně od obce do volné krajiny.

Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení.

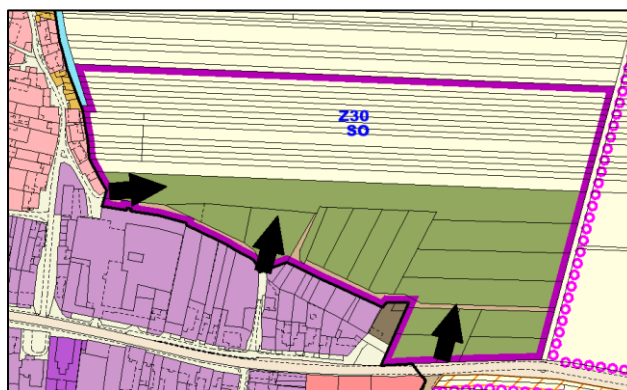
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hlavní hodnotou řešeného území je krajinný ráz pohledově otevřené zemědělské krajiny s výrazně zvlněným reliéfem. Úkolem řešení regulačního plánu je zohlednit krajinný ráz v okolí Žarošic s cílem co nejmenšího narušení tohoto krajinného rázu. Bude řešeno ozelenění veřejných prostranství.

Pro ochranu vodního režimu v území bude prověřena možnost umístění poldrů pro zasakování dešťových vod z veřejných komunikací.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

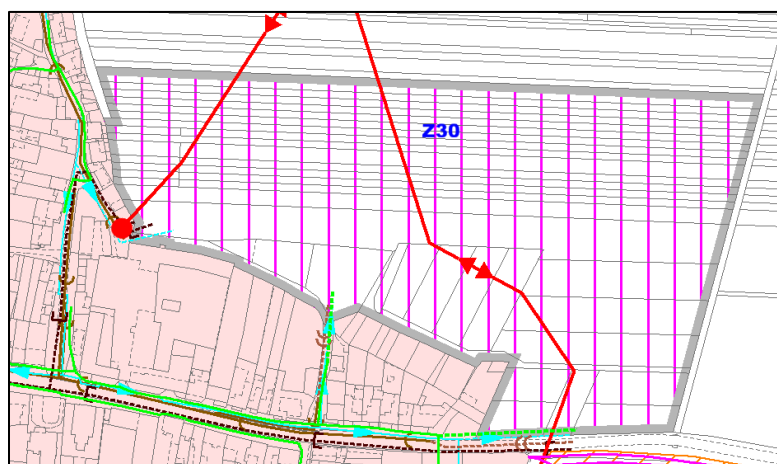
Jižně řešeného území prochází silnice I/54. Nové místní komunikace budou přímo na tuto silnici připojeny v jednom nápojném místě. Regulační plán prověří další napojení na místní komunikace, viz schéma:



Upřednostněny budou komunikace funkční skupiny D1. Koncepce dopravy bude navržena tak, aby komunikace průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu (Z30) a umožnily její účelné využití. Doprava v klidu bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.

Komunikace pro pěší budou řešeny tak, aby umožnily obyvatelům obytného souboru přímou dosažitelnost centra obce.

Regulační plán bude řešit koordinaci polohy sítí technické infrastruktury. Nápojná místa technické infrastruktury jsou shodná a nápojnými místy dopravní infrastruktury. Technická infrastruktura bude řešena tak, aby průkazně obsloužila celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu (Z30).



Regulační plán bude řešit napojení lokality na vodovodní síť včetně umístění tlakové stanice pro zvýšení tlaku vody na požadované hodnoty, přičemž bude zvažena potřeba a možnosti napojení také části vodovodní sítě na východním okraji obce (např. bytových domů, vinařství) přes tuto tlakovou stanici. Vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování, Regulační plán dořeší zásobování lokality požární vodou – doporučuje se osazení nadzemních požárních hydrantů – jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou rovněž akumulovány a zasakovány, přebytek může být odveden dešťovou kanalizací.

Regulační plán vytvoří podmínky pro případnou plynofikaci plochy, RP navrhne prodloužení plynovodů do řešeného území.

Elektrické vedení VN v současné době prochází napříč řešenou plochou. Regulační plán posoudí kabelizaci nebo přeložku elektrických vedení VN. Dále bude řešit umístění nové trafostanice pro zásobování plochy Z30.

Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení budou řešena v kabelovém zemním provedení.

- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
Navrhovaná dopravní a technická infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle účelového členění po jednotlivých úsecích.
Mezi veřejně prospěšná opatření budou zahrnuta navržená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- g) Požadavky na asanace
Nejsou známy.
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro regulačním plánem řešenou plochu žádné specifické požadavky. Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí. Bude respektováno ochranné pásmo letiště Tuřany a ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR. V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin. Lokalitu nezasahuje vymezené záplavové území. Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází.

Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice I/54 je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v rámci zpracování regulačního plánu s tím, že celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

V případě, kdy v regulačním plánu nebude navrhováno komplexní opatření směřující k ochraně před hlukem pro celou plochu pro bydlení (protihluková stěna), musí být v regulačním plánu s odkazem na část I. odst. 1 písm. f) a odst. 2 písm. b) přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb s ohledem na ochranu zdraví před hlukem, a to např.

- stanovení požadavků souvisejících s dispozičním uspořádáním konkrétních staveb, a to s přihlédnutím k ustanovení § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., dle něhož se chráněným venkovním prostorem staveb rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru rodinných domů,
- stanovení požadavků na zvukově izolační vlastnosti obvodového pláště, náhrada přirozeného větrání okny u obvodového pláště konkrétních staveb, kde bude prokázáno překročení hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- jednoznačné vymezení chráněných venkovních prostor definovaných ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb.

- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků veřejných prostranství
- j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Řešené území se týká pozemků více vlastníků. Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Žarošice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investory. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast investorů na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury.
- k) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepožaduje posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace, v platném znění.

Textová část regulačního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu; s ohledem na hlukovou zátěž z provozu na komunikaci I/54 regulační plán s odkazem na část I. odst. 1 písm. f) a odst. 2 písm. b) přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, navrhne vhodná protihluková opatření a v odůvodněném případě navrhne etapizaci v souladu s částí I. odst. 2 písm. h) přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.
- j) druh a účel umístěvaných staveb,
- k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- m) podmínky pro změnu využití území,
- n) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- o) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků
- graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Lhůta pro pořízení regulačního plánu se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

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

Územní plán stanovuje pro vybrané zastavitelné plochy pořadí změn využití území (etapizaci).

- U plochy Z30 se stanoví, že přibližně 50% plochy (jižní polovina plochy) bude zařazeno do první časové etapy a zbytek plochy (severní polovina) do druhé časové etapy. Výstavba v ploše 2.etapy bude zahájena až po zastavění 80 % plochy 1.etapy. Etapizace bude upřesněna regulačním plánem.
- u plochy Z02 je z hlediska pořadí změn využití uplatněna zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů. Viz kapitola I.C.

U ostatních ploch není stanovení etapizace účelné.

I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Pozemní stavby v krajině, umístěné v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch v krajině (tj. mimo zastavitelné plochy), jejichž výška od upraveného terénu po římsu střechy přesáhne 4 m, jsou považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné. Tato podmínka se netýká staveb technické infrastruktury, například stožárů elektrických vedení nebo vysílačů GSM.

I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN ŽAROŠICE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 51 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	1x
I.d Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
I.e Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	1x