



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Záboří n/L byl spolufinancován
z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁBOŘÍ NAD LABEM



TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

příloha č.:

I.A

etapa:

ÚZEMNÍ PLÁN

pořizovatel dokumentace:

Městský úřad Kutná Hora

Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování

Objednatel:

Obec ZÁBOŘÍ NAD LABEM

Zhotovitel:



Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petruš

zakázka: Z20/01

Datum:

10/2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Územní plán Záboří nad Labem vydal:	ZASTUPITELSTVO OBCE ZÁBOŘÍ NAD LABEM
Datum nabytí účinnosti Územního plánu Záboří nad Labem:	12. 12. 2025
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Yveta Horynová, DiS referent Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování, MÚ Kutná Hora
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Otisk úředního razítka:

Obec Záboří nad Labem

Školní 164, 285 74 Záboří nad Labem

Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

Bratřů Veverkových 2722, 530 02 Pardubice

tel./mob.: 466 612 213 / 602 137 322

email: aurum@aurumroom.cz

web: www.aurumroom.cz

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů, autorizace ČKA A.1 4476

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Ivana Petrů, autorizace ČKA A.0 0966

Ing. Pavel Petrů

Ing. arch. Jana Půlpytlová

Ing. arch. Dana Suchánková

Technická spolupráce: Olga Lukášová

Odborná konzultace: Ing. Zuzana Baladová (ÚSES, krajina)

Ing. Drahomír Ježek (doprava, technická infrastruktura)

Městský úřad Kutná Hora**Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování**

Sídlo: Václavské náměstí 182, 284 01 Kutná Hora

ÚZEMNÍ PLÁN:**ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:****I.A TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU****II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU****I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ****II.B1 KOORDINAČNÍ VÝKRES****I.B2a HLAVNÍ VÝKRES****II.B2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ****I.B2b KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY -
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****II.B3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ
PŮDNÍHO FONDU****I.B2c KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY -
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ****I.B3 VÝKRES VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH
STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**

Obec ZÁBOŘÍ NAD LABEM

Č.j.:

v Záboří nad Labem dne.....

Zastupitelstvo obce Záboří nad Labem, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ust. 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 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

v y d á v á

na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne

územně plánovací dokumentaci

Územní plán Záboří nad Labem

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁBOŘÍ NAD LABEM

I.A - TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah:

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	9
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	10
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	13
c.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	13
c.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	15
c.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	17
c.3.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY	17
c.3.b PLOCHY PŘESTAVBY	21
c.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	24
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	26
d.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	26
d.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	29
d.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	32
d.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	32
d.5. POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY	33
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	34
e.1. SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ	34
e.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	34
e.3. NÁVRH SYSTÉMU ÚSES	36
e.4. PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	37
e.5. PROSTUPNOST KRAJINY A REKREACE	38
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	39
f.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (FUNKČNÍ REGULACE) A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	39
f.2. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	70
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	72
g.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	72
g.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	72
g.3. STAVBY K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU	73

<i>g.4. ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY</i>	73
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	74
<i>h.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY</i>	74
<i>h.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</i>	74
i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	75
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	76
k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	77
l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	78
m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.	79
n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)	80
o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	81
p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	84

Použité zkratky:

CO	civilní ochrana	SJ	společné jednání
DO	dotčený orgán	SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
DI, TI	dopravní infrastruktura, technická infrastruktura	TKO	tuhý komunální odpad
EVL	evropsky významná lokalita	ÚAN	území s archeologickými nálezy
IZS	Integrovaný záchranný systém	ÚAP	územně analytické podklady
JS	„jednotný standard“- standard vybraných částí ÚP – MMR ČR	ÚP	územní plán
k.ú.	katastrální území	ÚPD	územně plánovací dokumentace
KMD	katastrální mapa digitalizovaná	ÚPP	územně plánovací podklad
KN	katastr nemovitostí	ÚS	územní studie
KZe	Koeficient zeleně	ÚSES	územní systém ekologické stability
LBC	lokální biocentrum	VKP	významný krajinný prvek
LBK	lokální biokoridor	VPO	veřejně prospěšné opatření
NP (xNP)	nadzemní podlaží (počet nadzemních podlaží)	VPS	veřejně prospěšná stavba
NRBC	nadregionální biocentrum	VTL, STL	vysokotlaký, středotlaký (plynovod)
NRBK	nadregionální biokoridor	VVN, VN	velmi vysoké napětí, vysoké napětí (vedení elektro)
OP	ochranné pásmo	ZP	zastavitelná plocha
ORP	obec s rozšířenou působností	ZPF	zemědělský půdní fond
PR	přírodní rezervace	ZÚR Sk	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa		
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky		
RD	rodinný dům		
RZV	rozdílný způsob využití		

Tato územně plánovací dokumentace - Územní plán Záboří nad Labem - řeší správní území obce Záboří nad Labem, kód obce 534595, které je tvořeno dvěma katastrálními územími:

- k. ú. Záboří nad Labem, kód k. ú. 789348,
- k. ú. Habrkovice, kód k. ú. 789321 (dále i jen „řešené území“).

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

- (1) Zastavěné území je vymezeno územním plánem k datu 04.11.2024. Vyznačeno je v grafických přílohách územního plánu Záboří nad Labem:
- I.B1 Výkres základního členění území
 - I.B2a Hlavní výkres.

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

- (2) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto priority a zásady koncepce rozvoje v řešeném území:
- Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj řešeného území – resp. pro rozvoj jeho pilířů (ekologický, sociální, ekonomický). Rozvoj sídel v řešeném území bude realizován v souladu s vymezenými plochami změn pro funkce urbanizovaného území (např. plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní), pro veřejnou infrastrukturu (plochy dopravní infrastruktury, plochy občanského vybavení a plochy veřejných prostranství). Rozvoj ve formě růstu efektivity využívání území či transformace zástavby je přirozeně možný i ve stabilizovaných plochách.
 - Sídla v řešeném území si zachovají svůj charakter, tj. sídla s převahou rodinného bydlení se zachovalou stopou původní urbanistické struktury. Převažující funkcí sídel i nadále bude bydlení. Tato funkce bude rozvíjena zejména na plochách v návaznosti na zastavěné území, v dosahu dopravní a technické infrastruktury a pokud možno mimo rozsah limitů využití území. Chráněn bude převažující charakter zástavby v těchto sídlech, tj. zástavby solitérních objektů rodinných domů, které budou vždy charakteru trvalých staveb s využitím v sídle tradičních stavebních materiálů. Nepřípustné jsou městské struktury rodinného bydlení s vysokou intenzitou zastavění – např. řadová, atriová apod.
 - Sídlo Záboří nad Labem si zachová své dominantní postavení v sídelní struktuře řešeného území jako centrum správní, veřejné vybavenosti (komerční i nekomerční) a pracovních příležitostí.
 - Respektovány budou stávající objekty občanského vybavení (např. ZŠ, MŠ, obecní úřad, pošta, kostel, hospoda). Pro posílení složky občanského vybavení mohou být objekty a zařízení občanského vybavení v omezené míře (v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, ve které by měl být záměr realizován) realizovány i v rámci dalších typů ploch s rozdílným způsobem využití např. v plochách bydlení, smíšených obytných nebo smíšených výrobních.
 - Funkce výroby bude soustředěna zejména do sídla Záboří nad Labem, do areálů na severním okraji sídla v návaznosti na stávající trasu silnice II/327 a železniční trať (Praha – Česká Třebová). Nepřípustné je využití území a provozování činností s výrazně negativními vlivy na okolí, zejména na nejbližší plochy s hlavní funkcí bydlení (např. těžký průmysl, výroba a skladování republikového významu, obecně výroba, která by byla významným zdrojem negativních vlivů na životní prostředí). Respektovány budou stávající plochy výroby a skladování a plochy smíšené výrobní. Pro možnost rozvoje funkce výroby budou využity vymezené plochy změn i plochy stabilizované, a to formou jejich intenzifikace či funkční nebo prostorové přestavby. Pro zemědělskou výrobu budou využívány stávající areály na jihozápadním okraji sídla Záboří nad Labem a jižním okraji sídla Habrkovice.
 - Pro funkci individuální rekreace ve formě areálů rekreačních chat nejsou územním plánem vytvářeny podmínky. Pro tuto funkci budou využívány spíše drobné plochy v rozptýlu řešeného území.
 - Pro funkci silniční dopravy budou využívány stávající pozemní komunikace. Respektován bude stávající systém vnitrosídelní dopravní obsluhy ve vazbě na stávající urbanistickou strukturu. Pro rozvoj silniční dopravy budou využity vytvořené podmínky pro záměr nadmístního významu – koridor dopravní infrastruktury pro silnici I/2.
 - Zástavba nebude rozšiřována do volné krajiny formou samot a rozptýlené zástavby.
- (3) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto zásady a cíle ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot v řešeném území:
- za přírodní hodnoty je považováno např.:
 - evropsky významná lokalita (CZ0210714);
 - přírodní rezervace (Na hornické), přírodní památka (Lžovické tůně);
 - významné krajinné prvky
 - registrované
 - ze zákona;
 - územní systém ekologické stability (nadregionální, regionální a lokální);
 - památné stromy;

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
 - kvalita zemědělské půdy;
 - lokální hodnoty – vodní plochy a toky, doprovodná zeleň vodních toků, břehová zeleň vodních ploch, remízy a skupiny vzrostlé mimolesní zeleně (především v nezastavěném území);
- b) Vytvoření podmínek pro ochranu přírodních hodnot vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace – např.:
- nadregionální biokoridor NR 72;
 - regionální biocentra RC 923, RC 534595;
 - regionální biokoridory RK 1326, RK 1332;
- c) Posilování a ochrana přírodních hodnot – vytvoření podmínek pro obnovu a regeneraci přírodního prostředí, ochranu a posílení ekostabilizačních funkcí v řešeném území, ochrana krajinného rázu.
- d) Zachování a obnova volné prostupnosti krajiny.
- e) Respektování a zachování zemědělského charakteru krajiny ve střední a jižní části řešeného území, respektovat produkční funkci zemědělských ploch.
- f) Před nežádoucími zásahy budou chráněny plochy lesa.
- g) Chráněna a rozvíjena bude funkce významných krajinných prvků.
- h) Chráněny a rozvíjeny budou funkční skladebné části ÚSES, využívány budou vytvořené podmínky pro možnost založení chybějících skladebných částí ÚSES.
- i) Respektovány, revitalizovány či renaturovány budou vodní toky, chráněna bude kvalita vody vodních ploch a vodních toků, udržována bude kvalita břehových porostů a liniové zeleně v nezastavěném území.
- j) Minimalizovány budou zábory kvalitní zemědělské půdy.
- k) Nové záměry v nezastavěném území, jejichž umístění je v souladu s podmínkami územního plánu, nebudou negativně ovlivňovat migrační podmínky v území, zejména v migračním koridoru biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Záměry uvažované v území, které je součástí migračního koridoru biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, podléhají posouzení orgánu ochrany přírody a splnění povinností investorů vyplývajících z právních předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny.

(4) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto cíle ochrany a rozvoje kulturních hodnot v řešeném území:

- a) za kulturní hodnoty je považováno např.:
- (nemovitě) kulturní památky v sídle (k.ú.) Záboří nad Labem:
 - areál kostela sv. Prokopa s farou;
 - venkovský dům, č.p. 57;
 - venkovská usedlost, č.p. 29;
 - Volmanova vila;
 - sloup se sochou Panny Marie;
 - (nemovitě) kulturní památky v sídle (k.ú.) Habrkovice:
 - silniční most;
 - venkovské usedlosti, č.p. 4, č.p. 28;
 - objekty lokálního památkového zájmu (křížek);
 - území s archeologickými nálezy (ÚAN);
 - válečné hroby;
 - urbanistická struktura sídel (především historická jádra sídel, stopy původní zástavby, charakter veřejných prostranství).

(5) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto zásady a cíle ochrany a rozvoje civilizačních hodnot v řešeném území:

- a) za civilizační hodnoty je považováno např. (kromě výše uvedených kulturních hodnot):
- systém silniční sítě, systém místních komunikací zajišťujících dopravní obsluhu v sídlech, cestní síť v krajině, železnice;

- systém staveb a zařízení veřejné infrastruktury (veřejné občanské vybavení, technická infrastruktura, veřejná prostranství);
 - kvalita prostředí, pohoda bydlení.
- b) Vytvoření podmínek pro ochranu civilizačních hodnot vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace – např.:
- koridor pro silnici I/2,
 - koridor pro dvojité vedení 400 kV.
- c) Stavby a areály občanského vybavení v sídle Záboří nad Labem chránit jako důležité stavby pro zajištění udržitelného rozvoje, kvality života v sídle a zajištění sociální soudržnosti obyvatel.
- d) Chráněn a rozvíjen bude systém veřejných prostranství v sídlech, a to jak uličních prostorů, tak ploch s převahou zeleně, který jednak zajišťuje možnost dopravní obsluhy přilehlých nemovitostí, jednak vytváří podmínky pro denní rekreaci obyvatel a podmínky pro posílení jejich sociální soudržnosti.
- e) Chráněn a rozvíjen bude charakter jednotlivých urbanistických celků (např. část sídla, blok zástavby, zástavba kolem uličního prostranství nebo jeho části apod.) tvořených zástavbou shodných nebo podobných charakteristik (výšková hladina, hmotové a prostorové řešení objektů tvořících kulisu veřejných prostranství apod.).
- f) Respektován a rozvíjen bude systém silniční sítě, systém místních komunikací, cestní síť v krajině, respektovány budou plochy, stavby a zařízení sloužící železniční dopravě.
- g) Respektovány a rozvíjeny budou systémy technické infrastruktury.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

- (6) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady urbanistické koncepce a urbanistické kompozice platné pro:

SÍDLO ZÁBOŘÍ NAD LABEM:

- a) Sídlo Zábore nad Labem si nadále zachová dominantní postavení ve struktuře sídel řešeného území jako správní centrum, centrum občanského vybavení a pracovních příležitostí. I nadále bude jako hlavní funkce v sídle rozvíjena funkce bydlení. Současně budou přiměřeně rozvíjeny a intenzifikovány další funkce doplňující a zkvalitňující podmínky v řešeném území – především veřejná infrastruktura, občanské vybavení a systém sídelní zeleně.
- b) Respektována bude historicky založená struktura sídla zejména v návaznosti na areál kostela sv. Prokopa, rozšířený uliční prostor v ul. U Kostela i založená uliční síť v kontaktním území. Zástavba v této části sídla si zachová svůj venkovský charakter, měřítko a hmotové parametry.
- c) Pro rozvoj funkce bydlení budou využívány vytvořené podmínky vymezením zastavitelných ploch na severním okraji a v jižní části sídla.
- d) Respektovány budou stávající stavby a areály občanského vybavení (základní škola, mateřská škola, areál kostela, hřbitov atd.). Nové stavby a zařízení občanského vybavení místního významu budou umístovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch zejména v těžišti sídla, na plochách ve vazbě na stávající trasu II/327. Dále je možno menší stavby a zařízení umísťovat v rozptýlu ploch v zastavěném území, případně v zastavitelných plochách tak, aby negativním způsobem neovlivňovaly kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení (tak, aby se nežádoucím způsobem nezvyšovala dopravní zátěž v obytném prostředí a v souladu s právními předpisy byla řešena možnost jejich dopravního napojení).
- e) Pro sportovní a rekreační aktivity budou využívány stávající areály – areál s fotbalovým hřištěm na jihozápadním okraji sídla a v centru, severně od areálu hřbitova. Pro možnost rozšíření nabídky sportovních aktivit bude využita vymezená zastavitelná plocha vymezená v návaznosti na areál fotbalového hřiště.
- f) Pro denní rekreaci budou nadále využívat obyvatelé plochy svých soukromých zahrad, dále budou využívány plochy veřejných prostranství, zejména s vyšším podílem zeleně. Jako významná plocha sídelní zeleně budou chráněny lesní plochy v severní části sídla. Možnost umístění zástavby v blízkosti těchto ploch bude posuzována individuálně pro jednotlivé záměry při zohlednění konkrétních podmínek v blízkosti a v kontaktním území záměru.
- g) Funkce výroby bude stabilizována ve stávajících areálech na severozápadním okraji sídla, po obou stranách železniční stanice. Využity budou vytvořené podmínky pro možnost intenzifikace využití areálů jihovýchodně od železniční stanice s tím, že provozované činnosti svými vlivy nesmí negativně ovlivnit nejbližší plochy s hlavní funkcí bydlení. Pro eliminaci případných negativních vlivů bude využit pás izolační zeleně, který je vymezen na hranicích ploch výroby a ploch bydlení. Výrobní areály budou dle prostorových možností směrem do krajiny doplněny pásem izolační zeleně.
- h) Veřejná prostranství budou řešena s ohledem na bezpečnost obyvatel – zejména podél průjezdných úseků silnic II. a III. třídy urbanizovaným územím budou dle prostorových možností realizovány nebo doplňovány chodníky, případně stezky pro pěší a cyklisty.
- i) Výšková hladina zástavby (obytné – rodinných domů) bude zachovávat stávající úroveň, tj. obvyklá výška objektů o 1 NP s podkrovím, případně 2 NP s podkrovím pro zástavbu v centru sídla. V centru sídla může být výšková hladina zástavby pro funkci občanského vybavení výjimečně vyšší, např. při rekonstrukci stávající zástavby;

SÍDLO HABRKOVICE:

- j) Sídlo Habrkovice si nadále zachová své postavení ve struktuře sídel řešeného území jako sídlo s významným podílem funkce bydlení. I nadále bude jako hlavní funkce v sídle rozvíjena funkce bydlení. Současně mohou být využity vytvořené podmínky pro možnost posílení dalších funkcí doplňujících a zkvalitňujících podmínky pro život v sídle – především veřejná infrastruktura (přípustné občanské vybavení v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a pro ně stanovených podmínek, veřejná prostranství).

- k) Respektována bude historicky založená struktura sídla i založená uliční síť. Pro možnost rozvoje funkce bydlení budou využity plochy změn vymezené v návaznosti na stávající silniční a cestní síť.
- l) V sídle bude stabilizována funkce ploch bydlení venkovského, kde se kromě funkce bydlení s pěstitelem a chovatelskou činností v rozsahu samozásobení, v menší míře uplatňuje i provozování služeb, podnikání a případně i občanského vybavení.
- m) Pro možnost nové rodinné zástavby budou využity podmínky vytvořené vymezením zastavitelných ploch na severozápadním okraji sídla podél stávajících komunikací. Zástavba vlastního sídla se nebude rozšiřovat východním a severním směrem za přirozenou hranici (niva řeky Doubravy).
- n) Pro sportovní a rekreační využití bude využito vymezené plochy změny na severovýchodním okraji sídla.
- o) Funkce výroby je stabilizována ve stabilizované ploše ležící východně od severního okraje sídla, vytvořeny jsou podmínky pro možnost intenzifikace využití této plochy.
- p) Na jižním okraji sídla východní části sídla je stabilizován areál zemědělské výroby – specifické.
- q) Pro denní rekreaci budou nadále využívat obyvatelé plochy svých soukromých zahrad a potenciál okolní krajiny.
- r) Veřejná prostranství budou řešena s ohledem na bezpečnost obyvatel – zejména podél průjezdného úseku stávající silnice III. třídy urbanizovaným územím budou dle prostorových možností realizovány (doplňovány) alespoň jednostranné chodníky.
- s) Okraj sídla tvořící přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou bude tvořen zahradami a sady, v případě realizace nové zástavby v okrajových lokalitách bude zástavba situována směrem k veřejnému prostranství, směrem do krajiny budou situovány zahrady.

CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- t) Využíváno bude vytvořených podmínek pro udržitelný rozvoj řešeného území – resp. pro rozvoj jeho pilířů (ekologický, sociální, ekonomický). Rozvoj sídel, místních částí a lokalit v řešeném území bude realizován v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s RZV a v rozsahu vymezených ploch změn pro funkce urbanizovaného území, vč. ploch pro veřejnou infrastrukturu. Rozvoj ve formě růstu efektivity využívání území či transformace zástavby je přirozeně možný i ve stabilizovaných plochách.
- u) Respektovány budou stávající systémy technické infrastruktury, tyto budou dále prověřovány a doplňovány. Rozšiřovány budou systémy inženýrských sítí do rozvojových lokalit.
- v) Pro zlepšení prostupnosti území budou respektovány, obnovovány (v odůvodněných případech) a do budoucna rovněž v souladu s komplexními pozemkovými úpravami doplňovány účelové komunikace v krajině. Respektovány budou cesty procházející řešeným územím. Využity budou vytvořené podmínky pro obnovu zaniklých cest, jejichž obnova je účelná a nedocházelo by k nežádoucí fragmentaci zejména zemědělsky využívaných ploch, případně budou doplněny nové cesty zajišťující důležitá propojení cílů využívané pro nepobytové formy rekreace (např. cykloturistika, pěší vycházky), případně zvykové cesty uživatelů řešeného území.
- w) Respektovány budou plochy a ochranný režim skladebných prvků systému ekologické stability. Vytvářeny budou podmínky pro posílení vazeb vnitrosídelní zeleně s krajinou zelení v souladu se systémem ekologické stability, jehož skladebné části územní plán vymezuje jako plochy nezastavitelné.
- x) Do krajiny budou doplňovány prvky liniové zeleně, lemující vodoteče a cesty v krajině tak, aby nebyl narušen systém obhospodařování zemědělské půdy. Při využívání ploch v krajině budou respektovány územním plánem stanovené podmínky a zásady, zejména na plochách smíšených krajinných s převahou trvalých travních porostů z důvodů zvýšení retenční schopnosti krajiny a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny, ochrany přírodně cenných území.
- y) Stavby pro reklamu jsou v celém řešeném území nepřipustné. V nezastavěném území nebudou umístěována ani zařízení pro reklamu.

c.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (7) Řešené území je podle stabilizovaného (stávajícího) nebo požadovaného způsobu využití členěno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití (základní členění – 1. úroveň). Tyto jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny ve 2., resp. ve 3. úrovni členění:

Plochy s rozdílným způsobem využití		kód	Charakteristika plochy RZV
Základní členění (1. úroveň)	Podrobnější členění (2./3. úroveň)		
Plochy bydlení	bydlení venkovské	BV	bydlení v objektech charakteru rodinného domu s možností hospodářského zázemí, doplněné zástavbou pro obslužnou sféru a drobné výrobní činnosti v omezeném rozsahu tak, aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení
	bydlení individuální	BI	bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami, denní rekreace převážně na zahradách rodinných domů
Plochy rekreace	rekreace individuální	RI	individuální rekreace v objektech charakteru rekreační chaty
	rekreace – oddechové plochy	RO	Veřejně přístupné pozemky přírodního charakteru pro relaxační nebo sportovní využití
Plochy občanského vybavení:	občanské vybavení veřejné	OV	veřejné (nekomerční) občanské vybavení tvořené převážně monofunkčními areály, případně solitérními objekty
	občanské vybavení – sport	OS	sport - organizovaný i rekreační převážně místního významu
	občanské vybavení – hřbitovy	OH	plochy a zařízení pro ukládání lidských ostatků a zpopelněných ostatků, stavby a zařízení pro provoz veřejného pohřebiště, plochy zeleně a pěších komunikací
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná	PU	veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)
Plochy zeleně	zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP	Plochy přístupné bez omezení v místech rozšíření uličního prostoru s významným podílem ploch veřejné zeleně, plochy cíleně založené veřejné zeleně, sloužící především krátkodobému odpočinku, prezentaci, estetickému zvýraznění funkce prostranství, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch
	zeleň – zahrady a sady	ZZ	plochy zahrad - okrasné, rekreační a užitkové zeleně, většinou plní doplňkovou funkci bydlení – slouží denní rekreaci obyvatel
	zeleň ochranná a izolační	ZO	plní funkci izolace mezi plochami charakterově různými (např. dopr. infrastruktura - bydlení), resp. pro eliminaci negativních vlivů provozovaných činností např. vůči zdrojům znečištění (hluk, prach apod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací)
Plochy smíšené obytné	smíšené obytné centrální	SC	smíšené funkce ve venkovském prostředí zejména v centru sídla využívané pro bydlení (zejména v rodinných domech), pro veřejné i komerční občanské vybavení, veřejnou správu a administrativu, služby, případně pro výrobní služby nesnižující kvalitu životního a obytného prostředí
Plochy dopravní infrastruktury	DS doprava silniční – silniční síť	DS.1	slouží pro provoz vozidel po pozemních komunikacích - státní a krajská silniční síť a významné místní komunikace
	doprava silniční - místní a účelové komunikace	DS.2	slouží pro provoz vozidel po místních komunikacích v sídlech, po cestách a komunikacích obsluhující jednotlivé objekty a plochy převážně mimo kompaktně zastavěné území, převážně účelové komunikace a cesty v krajině a

				na okrajích zástavby (bez ohledu na vlastnictví), stezky pro pěší a cyklisty
		doprava drážní	DD	slouží pro provoz osobní i nákladní dopravy na železničních tratích a vlečkách
Plochy technické infrastruktury		vodní hospodářství	TW	plochy areálů, staveb a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, nakládání s kaly,
Plochy výroby a skladování		výroba lehká	VL	výroba, která zpravidla není přípustná v jiných funkčních plochách, má významné nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahuje hranice areálů
		výroba drobná a služby	VD	výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů
	VZ	výroba zemědělská a lesnická	VZ.1	zemědělská výroba rostlinná i živočišná převážně v rozsahu rodinných farem, skladování a manipulace s materiály (souvisejícími s provozovanou zemědělskou výrobou), plochy pro odstavování zemědělské techniky
		výroba zemědělská a lesnická - specifická	VZ.2	zemědělská výroba specializovaná na chov a výcvik exotických zvířat
Plochy smíšené výrobní		smíšené výrobní všeobecné	HU	lehká a drobná výroba, velko a maloobchod, služby výrobní i nevýrobní
Plochy vodní a vodohospodářské		vodní a vodních toků	WT	plochy plnicí funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, estetické a krajinné případně rekreační, plochy staveb pro hospodaření se srážkovými a povrchovými vodami
Plochy zemědělské	AP	pole a trvalé travních porosty - pole	AP.p	slouží hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin případně pro chov hospodářských zvířat
		pole a trvalé travní porosty - trvalé travní porosty	AP.t	slouží hospodaření na zemědělské půdě, využívané převážně jako louky a pastviny
		trvalé kultury	AT	zemědělské trvalé kultury, zahrady a sady mimo zastavěné území
Plochy lesní		lesní všeobecné	LU	lesní porosty hospodářské, ochranné, nebo lesy zvláštního určení
		plochy lesní jiné	LX	lesní porosty jako součást zastavěného území
Plochy přírodní		přírodní všeobecné	NU	základní systém krajinného prostředí, který je dále rozvíjen uplatněním přirozených procesů a mechanismů – zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území
Plochy smíšené nezastavěného území	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority	MU.p	plochy převážně trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů, plní zejména funkci přírodní (ekologicko – stabilizační), zemědělskou, rekreační, případně vodohospodářskou či lesnickou
		smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	MU.z	
		smíšené nezastavěného území všeobecné – lesnictví extenzivní	MU.l	
		smíšené nezastavěného území všeobecné – rekreace nepobytová	MU.r	
		smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	MU.w	

c.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- (8) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území bude respektováno rozdělení území do kategorií ploch podle významu, míry možných změn využití, lokalizace v zastavěném nebo nezastavěném území a časového předpokladu realizace změn v území:
- plochy stabilizované - plochy s vysokou mírou stability charakteru území, tj. funkčního využití, prostorového uspořádání a struktury území, nepředpokládá se zásadní požadavek nebo potřeba na změnu tohoto stavu, vymezeny jsou v zastavěném i nezastavěném území;
 - plochy změny – plochy, na nichž je žádoucí nebo požadovaná změna způsobu využití nebo změna prostorového uspořádání a struktury území:
 - zastavitelné plochy¹** – plochy vymezené územním plánem pro možnost zastavění vč. ploch dopravní infrastruktury, případně veřejných prostranství včetně vybraných ploch systému sídlení zeleně, vymezeny jsou v zastavěném i nezastavěném území; označeny identifikátorem Z (např. Z.01);
 - plochy přestavby²** – plochy v zastavěném území s požadovanou nebo žádoucí změnou způsobu využití, změnou prostorového uspořádání nebo struktury území; označeny identifikátorem P (např. P.01);
 - plochy změn v krajině³** – plochy v nezastavěném území s požadovanou nebo žádoucí změnou využití nebo uspořádání krajiny, nejsou primárně určeny k zastavění; označeny identifikátorem K (např. K.01);
 - jednotlivé plochy změn jsou tvořeny **návrhovými plochami**, které jsou definovány podle požadovaného způsobu využití a které jsou graficky vyznačeny v hlavním výkrese; pokud je plocha změny tvořena více návrhovými plochami, jsou dílčí plochy změn identifikovány označením plochy změny, ve které leží, a to je doplněno o další písmenný identifikátor – např. „Z.01a“. Pokud je plocha změny tvořena jednou návrhovou plochou, je jejím označením přímo označení plochy změny; plochy územní rezervy⁴ – s předpokládanou budoucí změnou využití; možnost, potřebu, plošné nároky a podmínky uvažovaného využití je třeba podrobněji prověřit; do ÚP bude nově záměr jako plocha změny nebo koridor případně zapracován jeho změnou; označeny identifikátorem R (např. R.01)⁵;

c.3.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY

(9)

Zastavitelné plochy, návrhové plochy

Lokalizace	Označení zastavitelné plochy	Označení návrhové plochy	způsob využití	Podmínky využití	Podmínka pro rozhodování
Záboří nad Labem severní okraj sídla, západně od železnice	Z.01	Z.01	DS.2	a) Plocha pro pozemní komunikaci zajišťující dopravní obsluhu výrobně obslužných areálů ležících západně od železnice.	není stanovena
Záboří nad Labem severní okraj sídla, západně od železnice	Z.02	Z.02	VL	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněn kontakt se záplavovým územím a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Pokud plocha nebude využita pro rozšíření stávajícího areálu, bude její dopravní napojení	není stanovena

¹ § 2 odst. 1 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb.² § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb.³ § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb.⁴ § 23b zákona č. 183/2006 Sb.⁵ ÚP Záboří nad Labem neobsahuje plochy územních rezerv

				řešeno z komunikace vedené v ploše změny Z01. c) Umístění zástavby na ploše změny bude respektovat ochranné pásmo lesa, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území. d) Výšková hladina zástavby nebude překračovat výšku vzrostlé zeleně v kontaktním území, nebude vytvářet nežádoucí výškové dominanty, nebude narušovat krajinný ráz. e) Plochy zeleně dle stanoveného KZe min. 0,15 se uplatní primárně ve východní a jihovýchodní části plochy. f) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše:</u> Podmínkou realizace zastavitelné plochy Z.02-VL (Záboří) je ochrana vzrostlých porostů podél východní a JV hranice. Dále je podmínkou naplnění této plochy pro výrobu kromě regulace druhu a typu výroby je požadavek ve smyslu, aby rozhodnutí o realizaci jakékoliv aktivity v rámci realizace náplně plochy před vydáním stavebního povolení na navrhovanou výrobní aktivitu bylo doloženo rozptylovou respektive akustickou studií, která bude dokladovat akustickou situaci u nejbližších objektů obytné zástavby; každý další záměr realizovaný v rámci uvedené lokality musí v rozptylové respektive akustické studii zahrnovat již existující zdroje emisí nebo hluku pro synergické vyhodnocení vlivů; rovněž vydání územního rozhodnutí na každou aktivitu v rámci řešení náplně plochy musí dokladovat plnění příslušných hygienických nebo imisních limitů.	
Záboří nad Labem severní okraj sídla, východně od železnice, severně od silnice III/3224	Z.03	Z.03a Z.03b	BI ZZ	a) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniové zdroje hluku – železnice, silnice III. třídy a blízké jižně ležící stabilizované plochy s funkcí HU – plochy smíšené výrobní všeobecné). b) Umístění zástavby bude reflektovat polohu při silnici III. třídy a podmínky z toho vyplývající (silniční ochranné pásmo). c) Výšková hladina – max. 1NP s podkrovím. d) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše:</u> Podmínkou realizace plochy Z.03-BI (Záboří) je důsledná ochrana remízu v ploše změny Z.03b.	není stanovena
Záboří nad Labem severní okraj sídla, jižně od silnice III/3224	Z.04	Z.04a Z.04c Z.04d Z.04e	BI BI ZO PU	a) Dopravní napojení návrhové plochy Z.04a bude realizováno z komunikace vedené v návrhové ploše Z.04e. Dopravní napojení návrhové plochy Z04c nebude řešeno ze silnice III. třídy, ale z místních komunikací. b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – silnice III. třídy).	není stanovena

				c) Při umísťování zástavby a využití lokality budou respektovány trasy a režim ochranných pásem technické infrastruktury, případně budou řešeny přeložky tras. d) Do návrhové plochy Z.04c by mělo být z její jihovýchodní strany rozšířeno veřejné prostranství, ve kterém je vedena pozemní komunikace, a to alespoň na legislativou stanovené minimální parametry.	
Záboří nad Labem severní část sídla	Z.05	Z.05a	BI	a) Umístění zástavby na návrhové ploše Z.05a bude respektovat ochranné pásmo lesa, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území. b) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše: Podmínkou realizace plochy Z.05-BI (Záboří) je důsledná ochrana lesních porostů v jihovýchodní části enklávy ulice Vnitřní.</u>	není stanovena
		Z.05b	ZP	a) Respektován bude kvalitní dřevinný porost.	
Záboří nad Labem severní část východního okraje sídla	Z.06	Z.06	BI	a) Umístění zástavby na ploše změny bude respektovat ochranné pásmo lesa, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území. b)	není stanovena
Záboří nad Labem jižní část sídla	Z.07	Z.07	BI	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Realizace záměrů, pro které jsou stanoveny hygienické limity hluku, v jihozápadní části vymezené plochy Z.07 je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – pozemní komunikace vedená podél jihozápadního okraje plochy). c) Umístění zástavby v severní části návrhové plochy Z.07 bude respektovat ochranné pásmo lesa, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území. d) Součástí plochy Z.07 bude (s touto plochou) související veřejné prostranství o výměře min. 1400 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. e) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše: Podmínkou realizace náplně plochy Z.07-BI (Záboří) je ochrana toku a doprovodního porostu severně a</u>	územní studie etapizace

				<i>porostu podél východní hranice plochy (zahrnout do územní studie).</i>	
Záboří nad Labem jižní část sídla	Z.08	Z.08	BI	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněn kontakt se záplavovým územím a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území.	není stanovena
Habrkovice západní okraj sídla severně od silnice III/33816	Z.09	Z.09	BV	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněn kontakt se záplavovým územím a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – silnice III. třídy). c) Umístění zástavby bude reflektovat polohu při silnici III. třídy a podmínky z toho vyplývající (silniční ochranné pásmo).	etapizace
Habrkovice západní okraj sídla jižně od silnice III/33816	Z.10	Z.10	BV	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – silnice III. třídy). c) Umístění zástavby bude reflektovat polohu při silnici III. třídy a podmínky z toho	etapizace

				vyplývající (silniční ochranné pásmo). d) Vnitřní uspořádání plochy bude řešeno tak, aby byla respektována zeleň u křižku, zástavba bude realizována v dostatečné vzdálenosti tak, aby následně nebyly uplatňovány požadavky na její likvidaci. e) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše:</u> Podmínkou realizace naplně plochy Z.10-SV v Habrkovicích je ochrana vzrostlých lip u křižku v severní až SZ části plochy.	
Habrkovice jihozápadní okraj sídla východně od komunikace	Z.11	Z.11	BV	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území.	etapizace
Habrkovice jihozápadní okraj sídla západně od komunikace	Z.12	Z.12	BV	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území.	etapizace
Záboří nad Labem severní okraj sídla, západně od železnice	Z.13	Z.13	VD	a) Umístění zástavby na ploše změny bude respektovat ochranné pásmo lesa, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území.	

c.3.b PLOCHY PŘESTAVBY

(10)

Plochy přestavby, plochy změn

Lokalizace	Označení plochy přestavby	Označení návrhové plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití, omezující vlivy	Podmínka pro rozhodování
Záboří nad Labem u železniční stanice	P.01	P.01a P.01b P.01c	HU VD ZO	a) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – železnice). b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je	není stanovena

				podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (ve vztahu k plochám bydlení v kontaktním území), záměry realizované na návrhové ploše nesníží pohodu bydlení na nejbližších plochách bydlení. c) Dopravní napojení zastavitelné plochy bude řešeno jedním společným sjezdem, resp. jednou komunikací napojenou na stávající průjezdný úsek silnice II/327. d) Pro návrhovou plochu P.01a: • KZeP min. 0,4 – max. podíl zeleně řešit v západní části plochy; • Výšková hladina zástavby max. 9 m e) Pro návrhovou plochu P.01b: • KZeP min. 0,2 • Výšková hladina zástavby max. 11 m; f) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše: Podmínkou realizace plochy přestavby P.01 – změna P.01a (Záboří) je provedení dendrologického průzkumu a ochrana kvalitních jedinců dřevin v rámci vnitřní organizace plochy změny. Dále je podmínkou naplnění této plochy pro výrobu kromě regulace druhu a typu výroby požadavek ve smyslu, aby rozhodnutí o realizaci jakékoliv aktivity v rámci realizace náplně plochy před vydáním stavebního povolení na navrhovanou výrobní aktivitu bylo doloženo rozptylovou respektive akustickou studií, která bude dokladovat akustickou situaci u nejbližších objektů obytné zástavby ve stávajících stabilizovaných plochách bydlení podél ulice Nová; každý další záměr realizovaný v rámci uvedené lokality musí v rozptylové respektive akustické studii zahrnovat již existující zdroje emisí nebo hluku pro</u>	
--	--	--	--	---	--

				synergické vyhodnocení vlivů.	
Záboří nad Labem centrální část	P.02	P.02a P.02b	SC PU	a) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (liniový zdroj hluku – průjezdný úsek silnice II/327). b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací (ve vztahu k plochám bydlení v kontaktním území), záměry realizované na návrhové ploše nesníží pohodu bydlení na nejbližších plochách bydlení. c) Podél průjezdního úseku silnice II. třídy bude rozšířena plocha veřejného prostranství a bude realizován oboustranný chodník. d) Pro návrhovou plochu P.02a: • KZeP min. 0,2 - max. podíl zeleně řešit v západní části plochy; • Výšková hladina zástavby - ve východní části plochy max. 12 m; • Výšková hladina zástavby - v západní části plochy ve vazbě na stávající zástavbu max. 2 NP s podkrovím, případně 2 NP se 3. ustupujícím podlažím, resp. 10 m. e) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše:</u> Podmínkou realizace náplně plochy P.02 - SC (Záboří) je provedení dendrologického průzkumu a ochrana porostů podél jižní hranice plochy.	není stanovena
Záboří nad Labem východně od fotbalového hřiště	P.03	P.03	OS	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jeho aktivní zóny a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Realizace záměrů ve vymezené ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku (ve vztahu k plochám bydlení v kontaktním území). c) Charakter případné zástavby, hmotové řešení a architektonický výraz bude respektovat těsné sousedství nemovitě	není stanovena

				kulturní památky. d) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše: Podmínkou realizace náplně plochy P.03 - OS (Záboří) je důsledná ochrana porostů podél jižní hranice plochy.</u>	
Záboří nad Labem jižní část centra sídla	P.04	P.04	PU	a) Plocha změny pro možnost úpravy veřejného prostranství tak, aby byla odstraněna dopravní závrata.	není stanovena
Záboří nad Labem jižní část sídla	P.05	P.05	BV	a) Plochu lze podmíněně využít v souladu se stanovenými podmínkami využití, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že je zohledněna poloha v rozsahu záplavového území a jeho aktivní zóny a jsou respektovány podmínky stanovené příslušným DO nebo správcem toku. Pro tento případ mohou být realizována protipovodňová opatření (např. zvýšení nivelety terénu), pokud bude prokázáno, že tímto nebudou negativně ovlivněny vodohospodářské poměry, tzn. že nebudou záplavou díky této úpravě zhoršeny podmínky v jiných plochách urbanizovaného území. b) Realizace záměrů, pro které jsou stanoveny hygienické limity hluku, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku (zdroj negativních vlivů na životní prostředí – navazující stabilizovaná plocha s funkcí VZ1 – výroba zemědělská). c) KZe min. 0,4 – zeleň řešit v západní části plochy. d) Nová zástavba bude primárně realizována ve východní části plochy. e) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezené ploše: Podmínkou realizace náplně plochy P.05 - BI (Záboří) je důsledná ochrana porostů podél jižní hranice plochy.</u>	není stanovena
Záboří nad Labem Severní část sídla	P.06	P.06	BI	a) Umístění zástavby bude respektovat „ochranné pásmo lesa“, resp. upřesňující podmínky stanovené příslušným orgánem ochrany lesa při rozhodování o změnách v území.	není stanovena

c.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

(11) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady koncepce sídelní zeleně:

- a) Respektovány a stabilizovány budou stávající plochy vnitrosídelní zeleně.
- b) Respektovány budou plochy sídelní zeleně územním plánem vymezené jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití:
 1. **zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP);**
 2. **lesní – jiné (LX);**

(Za součást systému sídelní zeleně je nutno považovat i plochy lesní – jiné (LX), které jsou obklopeny zástavbou rodinných domů a které jsou součástí zastavěného území.)

 3. **zeleň – zahrady a sady (ZZ);**
 4. **zeleň ochranná a izolační (ZO).**

- c) Před nežádoucí zástavbou budou chráněny v sídle Záboří nad Labem především lesní plochy, které jsou součástí zastavěného území a plocha veřejné zeleně před hřbitovem.
 - d) Pro posílení složky sídlení zeleně bude v zastavitelné ploše Z.07, která je větší než 2 ha, vymezena v územní studii plocha souvisejícího veřejného prostranství v plošných parametrech v souladu s platnou legislativou⁶, tj. min 1450 m².
 - e) Okraje zastavěného území, resp. okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny jsou a nadále budou (dle podmínek v lokalitě) tvořeny zahradami se stromovou zelení, které budou z důvodu posílení krajinného rázu a zachování siluety sídla v dálkových pohledech vytvářet přirozený rámec sídel v řešeném území.
 - f) Mimo územním plánem samostatně vymezených ploch systému sídelní zeleně bude tento systém i nadále tvořen plochami zeleně zahrnutými do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jde o zeleň veřejně přístupnou např. v plochách veřejných prostranství, ale i zeleň soukromou (zahrady v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných nebo zeleň v areálech občanského vybavení apod.).
 - g) Respektovány budou vytvořené podmínky pro úzký kontakt systému sídelní zeleně se skladebnými částmi systému ekologické stability a systémem krajinné zeleně obecně (provázanost liniových prvků zeleně v krajině v kontaktu se zelení na okrajích urbanizovaného území a při průchodu např. vodotečí urbanizovaným územím).
- (12)** Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány:
- a) územním plánem vymezené plochy změn pro posílení sídelní zeleně pro plochy RZV – zeleň ochranná a izolační (ZO): Z.04d, P.01c a pro plochy zeleň – zahrady a sady (ZZ): Z.03b, pro zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP): Z.05b.
- (13)** Při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že záměr je v souladu s podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

⁶ § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění

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

d.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA, DOPRAVA V KLIDU

- (14) Respektována bude stávající silniční síť a plochy pro funkci dopravy jako základ dopravního systému řešeného území:
- silnice II. a III. třídy;
 - místní obslužné a veřejně přístupné účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu celého řešeného území;
 - cestní síť v krajině;
 - ostatní stávající plochy sloužící silniční dopravě včetně ploch pro dopravu v klidu.
- (15) Respektovány budou územním plánem vymezené a vyznačené:
- stávající silnice II. a III. třídy vyznačené kromě průchodu těchto silnic zastavěným územím jako plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – silniční síť (DS.1)
 - místní obslužné, veřejně přístupné účelové komunikace a cestní síť v krajině jako plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční - místní a účelové komunikace (DS.2)
 - komunikace II. a III. třídy, místní obslužné a veřejně přístupné účelové komunikace při průchodu zastavěným územím nebo v těsném kontaktu s ním jako plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)
- (16) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány územním plánem vymezené plochy a koridory:
- koridor dopravní infrastruktury:
 - CNZ.D012** – koridor pro trasu silnice I/2, prodloužení trasy v úseku Hlízov – Záboří nad Labem – Kojice, a to včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření a vč. homogenizaci silnice III/3278;
 - CNU.1** – koridor pro homogenizaci silnice I/2;
 - CNU.2** – koridor pro umístění záměru „Příprava opatření na DI pro přepravu NTK pro NJZ EDU, Propojení Vinařice – Bernardov“
 - plochy změn pro dopravní infrastrukturu silniční – místní a účelové komunikace (DS.2): **Z.01**;
 - plochy změn, resp. návrhové plochy, pro veřejná prostranství, resp. z hlediska funkčního zařazení vymezené v plochách „veřejná prostranství všeobecná (PU)“, které jsou mj. využívány pro silniční dopravu:
 - plochy: **Z.04e, P.02b, P.04**;
 - nová veřejná prostranství mohou logicky vzniknout i v rámci realizace zástavby v zastavitelných plochách, které nejsou územním plánem podrobněji řešeny, vymezeny budou např. podrobnějším podkladem;
 - zastavitelné plochy, resp. návrhové plochy zařazené do jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití, kde je předpoklad řešení mj. i dopravy v klidu:
 - nové parkovací plochy mohou logicky vzniknout ve vymezených plochách změn např. Z.06, Z.07, Z.10, P.01, P.02 a dalších.
- (17) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:
- případné úpravy silniční sítě budou respektovat kategorizaci silnic;
 - stávající místní komunikace, resp. veřejně přístupné účelové komunikace, zajišťující dopravní obsluhu mj. i zastavitelných ploch, resp. návrhových ploch, budou dle prostorových možností řešeny, resp. rozšířeny, minimálně na parametry požadované platnou legislativou:
 - místní komunikace III. třídy (funkční třídy C – obslužné, s funkcí obslužnou)
 - místní komunikace IV. třídy (funkční třídy D, resp. D1 – komunikace se smíšeným provozem);
 - nová veřejná prostranství (uliční prostory) budou realizována alespoň v minimálních prostorových (šířkových) parametrech stanovených platnými právními předpisy se zohledněním významu komunikace ve struktuře dopravního systému sídla vyznačeného v grafické příloze I.B2b – koncepcí veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura. Veřejná prostranství, kterými jsou nebo budou vedeny páteřní komunikace zajišťující dopravní obsluhu větší části sídla nebo rozsáhlejší plochy změny, budou realizována v minimální šíři 10 m, ostatní veřejná prostranství, kterými jsou vedeny místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí, budou realizována v případě obousměrného provozu v

- minimální šíři 8 m. Při řešení místních úprav na komunikační síti v sídlech budou preferována taková dopravní opatření, která povedou ke zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti např. zpomalovací ostrůvky a pruhy, vytvoření střídavých parkovacích míst apod.,
- d) připojení místních a veřejně přístupných účelových komunikací na silniční síť musí být realizováno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN, minimalizovány budou počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovek místních komunikací se silniční sítí. Dbáno bude na rozhledové poměry při připojení křižovek a stanovení dopravního značení;
- e) odstavná a parkovací místa budou v lokalitách nové zástavby řešena v dostatečné kapacitě, na plochách bydlení individuálního (BI), nebo venkovského (BV) budou primárně zajištěna na pozemku stavebníka. Tato zásada bude uplatňována dle lokálních podmínek i při dostavbě v prolukách či rekonstrukcích stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Na stavebních pozemcích bude pro primární bytovou jednotku vyřešeno parkování a odstavování vozidel v celkové kapacitě min. 2 stání (např. garáž pro jedno vozidlo a 1 parkovací stání), pro každou další bytovou jednotku pak min. 1 další stání;
- f) veřejná parkoviště budou řešena obecně na plochách veřejných prostranství, především v blízkosti zařízení občanského vybavení. Budou sloužit zejména pro jejich návštěvníky, případně pro parkování majitelů přilehlých nemovitostí a jejich návštěv. Nebudou sloužit pro dlouhodobé odstavování vozidel;
- g) nově realizované (navrhované) komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.
- h) Respektovány budou podmínky stanovené pro koridory dopravní infrastruktury:

Označení koridoru	Lokalizace	Podmínky pro rozhodování o změnách v území, omezující vlivy
CNZ.D012	jižně a východně od sídla Záboří nad Labem	Koridor umístění stavby – silnice I/2, prodloužení trasy v úseku Hlízov – Záboří nad Labem – Kojice, a to včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření a vč. homogenizace silnice III/3278. a) Minimalizovány budou zábory ZPF a PUPFL. b) Vytvořeny budou podmínky pro průchod n-letých vod tak, aby případné vzduší nezvyšovalo riziko záplavy v území nad místem křížení silnice a vodního toku (proti proudu toku) – dostatečný inundační otvor. c) Vytvořeny budou podmínky pro funkčnost územního systému ekologické stability (zejména křížení systémů), nebude oslabována funkčnost skladebných částí ÚSES, bude zajištěna prostupnost území pro živočichy, a to i pro velké savce.⁷ d) Zajištěna bude prostupnost nezastavěného území, nebude narušen systém zemědělských účelových komunikací, případně bude upraven tak, aby byla zachována jeho funkčnost. e) V blízkosti zastavěných území budou realizována opatření ke snížení negativních důsledků provozu na plánované komunikaci ve vztahu zastavěnému území, zejména pak na plochy, kde je realizována zástavba, pro kterou jsou stanoveny limitní hodnoty hluku. f) Trasa komunikace bude doplněna zelení, do vymezení těchto (kompenzačních) ploch v následné dokumentaci budou zapojeny plochy se stávajícími porosty. g) <u>Podmínka SEA hodnocení pro rozhodování ve vymezeném koridoru:</u> Podmínkou realizace náplně koridoru dopravní infrastruktury silniční CNZ – D012 je důsledně respektování výstupů oznámení záměru s tím, že budou důsledně respektovány polohy lužních lesů při JZ okraji dotčeného lesního komplexu východně od zástavby Záboří nad Labem. h) <u>Podmínka DO uplatněná ve společném jednání</u> ▪ podmínkou pro možnost realizace záměru je provedení hodnocení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů ▪ důsledně řešit ochranu lesních porostů charakteru lužních lesů a doubrav a zajistit i migrační propustnost koridoru v řešeném území.
CNU.1	Severozápadně od sídla Habrkovice	Koridor pro umístění záměru - homogenizace silnice I/2 - Minimalizovány budou zásahy do ZPF; - Zajištěna bude prostupnost nezastavěného území, nebude narušen systém zemědělských účelových komunikací, případně bude upraven tak, aby byla zachována jeho funkčnost. - Trasa komunikace bude doplněna zelení, do vymezení těchto (kompenzačních) ploch v následné dokumentaci budou zapojeny plochy

⁷ např. respektováním metodiky AOPK ČR „Doprava a ochrana fauny v České republice“ při navrhování silnice

		se stávajícími porosty. - Vytvořeny budou podmínky pro funkčnost územního systému ekologické stability, nebude oslabována funkčnost skladebných částí ÚSES, bude zajištěna prostupnost území pro živočichy.⁷ - Bude respektována kulturní památka – silniční most, nebude snižována jeho kulturní hodnota.
CNU.2	Jihovýchodně od sídla Záboří nad Labem	Koridor pro umístění záměru „Příprava opatření na DI pro přepravu NTK pro NJZ EDU, Propojení Vinařice – Bernardov“ - Minimalizovány budou zásahy do ZPF; - Zajištěna bude prostupnost nezastavěného území, nebude narušen systém zemědělských účelových komunikací, případně bude upraven tak, aby byla zachována jeho funkčnost. - Trasa komunikace bude doplněna linií zelení.

(18) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky stanovené pro „koridor dopravní infrastruktury“:

- plochy ležící ve vymezeném koridoru lze do doby fyzické realizace stavby dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen, využívat stávajícím způsobem a to tak, že budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.);
- v ploše koridoru nebude do doby realizace dopravní infrastruktury (záměru, pro který je koridor vymezen) realizována jiná stavba nebo zástavba, která by bránila realizaci záměru dopravní infrastruktury;
- v ploše koridoru bude rozhodováno o změnách v území, resp. o záměru, pro který je koridor vymezen tak, že bude umožněna realizace záměru dopravní infrastruktury včetně všech souvisejících staveb, zařízení a opatření;
- po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen bude v území, které nebude dotčeno dopravní stavbou včetně souvisejících staveb zařízení a opatření, rozhodováno o změnách v území dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vyznačených plošně pod grafickou značkou koridoru dopravní infrastruktury v místě řešené lokality,
- Pro funkčnost záměru nezbytné související vedlejší stavby a zařízení mohou být realizovány v případě potřeby i mimo rozsah vymezeného koridoru.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

(19) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- respektován bude průchod stávajícího železničního koridoru řešeným územím, respektován bude rozsah a režim ochranného pásma dráhy.

LETECKÁ DOPRAVA

(20) Územní plán nevymezuje plochy s rozdílným způsobem využití pro tento druh dopravy.

(21) Při rozhodování o změnách v území bude respektována poloha řešeného území:

- v rozsahu OP radaru letiště Čáslav;
- část řešeného území leží v rozsahu OP letiště Čáslav (výškové).

DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ

(22) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- v zastavěném území, především podél průjezdných úseků silnic II. a III. třídy a významných místních komunikací, budou dle prostorových možností doplňovány alespoň jednostranné chodníky;
- na průjezdných úsecích silnic II. a III. třídy budou v místech intenzivního pohybu chodců v sídlech realizována opatření pro dodržení stanovené rychlosti projíždějících vozidel a zvýšení bezpečnosti zejména chodců;
- respektovány budou stávající cyklotrasy a turistické trasy procházející řešeným územím;
- budou vytvářeny podmínky pro možnost vedení navržené cyklotrasy;
- pro vedení turistických tras a cyklotras může být mj. využíváno komunikací a cest v nezastavěném území;

- f) pro trasování komunikací pro pěší a cyklisty (mimo plochy s rozdílným způsobem využití primárně určené pro dopravu) bude využito i vytvořených možností v rámci stanovených podmínek využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

DOPRAVA VODNÍ

- (23) Při rozhodování o změnách v území bude respektován územním plánem vyznačený koridor (koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro:
- a) Koridor dopravní infrastruktury: **CNZ.VD1** – koridor vodní cesty Labe, Horní Počápy – Týnec nad Labem, a to včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření.

Označení koridoru	Lokalizace	Podmínky využití, omezující vlivy
CNZ.VD1	Severní část katastrálního území Záboří nad Labem – koridor je vymezen v rozsahu hranic průtočného koryta vodního toku bez zahrnutí slepých ramen	Koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku Horní Počápy – Týnec nad Labem, a to včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření a) vytvořeny budou podmínky pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu TEN-T. b) Minimalizovány budou vlivy na hydrologické poměry dotčeného území, zejména na soutoku s přítokem Doubrava. c) Minimalizovány, resp. eliminovány budou vlivy: - na předmět ochrany a územní celistvost EVL Lžovické tůně (např. při údržbě a rozvoji Labské vodní cesty v úsecích Labe, které jsou součástí EVL, minimalizovat zásahy do koryta toku mimo plavební dráhu a vyloučit nebo alespoň minimalizovat úpravy příbřežních partií toku, minimalizovat zákal vody v toku a její znečištění při provádění prohrábek či jiných úprav vodní cesty; - na předmět ochrany a územní celistvost přírodních rezervace Týnecké mokřiny; - na funkčnost skladebné části ÚSES NK72 Polabský luh – Bohdaneč. d) Minimalizovány budou zásahy do kvalitních břehových porostů. e) Zajistit dostatečnou prostupnost kritického místa migrace pro živočichy (ve vazbě na podmínku z čl. 3 písm. k)

d.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- (24) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) respektovány budou stávající funkční systémy technické infrastruktury, při jejich rekonstrukcích, doplňování a rozšiřování budou tyto systémy zejména při vedení jejich liniových staveb a lokalizaci zařízení vzájemně koordinovány;
- b) uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno v místech, kde to prostorové podmínky umožní, mimo těleso (plochu) pozemních komunikací;
- c) realizace zástavby na plochách změn je podmíněna zajištěním technické infrastruktury, a to napojením na systémy realizované v jednotlivých sídlech řešeného území s ohledem na jejich kapacitní možnosti, zejména napojením na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci s odvedením odpadních vod na ČOV. Individuální zásobení pitnou vodou a individuální způsob likvidace odpadních vod bude přípustný jen v odůvodněných případech, a to především v sídlech a lokalitách, kde veřejná (technická) infrastruktura chybí, a to za podmínky, že bude likvidace odpadních vod zajištěna jiným způsobem v souladu s právními předpisy.
- d) realizace zástavby na plochách změn a kapacitně významné záměry ve stabilizovaných plochách v sídlech s vybudovanými systémy technické infrastruktury jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bude prokázáno, že je zajištěna technická infrastruktura pro sídlo nebo jeho část v dostatečné kapacitě (zejména zásobování pitnou vodou, dostatečná kapacita ČOV, voda pro hašení požáru);
- e) vyznačení tras liniových staveb a umístění zařízení technické infrastruktury je s ohledem na podrobnost územní plánu nutno považovat za schematické, jejich přesné trasování, lokalizace, kapacity a technologie budou prověřeny v rámci následné podrobnější projektové dokumentace.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

(25) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem, revitalizovány nebo renaturovány budou drobné vodoteče, případně HOZ;
- b) do ochranných (manipulačních) pásem nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly negativně ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta;
- c) v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody z čistých ploch řešeny vsakem na přilehlých pozemcích nebo akumulací s následným využitím);
- d) odvodnění chodníků a komunikací bude v co největší míře řešeno lokálně, odvedením vody do zelených pásů a ploch podél komunikací a parkovacích míst, kde bude zasakována pomocí vhodných zasakovacích prvků (např. vsakovací průlehy, příkopy, retence kombinovaná se vsakem);
- e) dešťové vody, které nebude možné zasakovat na pozemcích jednotlivých staveb, a budou likvidovány vypouštěním do vodního toku, ale budou nejprve retenovány a následně regulovaně vypouštěny;
- f) respektovány budou stávající vodovodní řady, respektovány budou stávající zdroje pitné vody vč. rozsahu a režimu jejich ochranných pásem;
- g) pro zlepšení podmínek zásobení pitnou vodou budou využity vytvořené podmínky rozšířením vodovodních řadů do dosahu vymezených ploch změn;
- h) respektována bude stávající kanalizační síť včetně staveb a zařízení na kanalizační síti a čistírna odpadních vod v Záboří nad Labem, v plochách změn řešit oddílnou splaškovou kanalizaci s napojením na stávající stokovou síť;
- i) pro zajištění podmínek pro nakládání s odpadními vodami budou využity vytvořené podmínky rozšířením kanalizačního systému do dosahu vymezených ploch změn s využitím stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- j) odvádění a likvidace odpadních vod z výrobních areálů bude zajištěna provozovatelem v souladu s právními předpisy;
- k) nové trasy veřejných vodovodů a kanalizací budou, pokud možno, umísťovány do pozemků trvale nezaplocených a veřejně přístupných;
- l) v rozvojových plochách budou v následné dokumentaci zpracované jako podklad pro rozhodování o změnách v území řešeny odpovídající zdroje vody pro hašení požárů;
- m) do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody;
- n) pokud bude realizován záměr na ploše ležící v záplavovém území, ale mimo jeho aktivní zónu, budou dodrženy podmínky stanovené příslušným orgánem a záměr bude splňovat speciální technické požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu⁸.

ENERGETIKA**Zásobování elektrickou energií**

(26) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány budou trasy, rozsah a režim ochranných pásem vedení a zařízení elektrizační soustavy (VN 22 kV a VVN 220 kV);
- b) respektován bude stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN a NN včetně jejich ochranných pásem i veřejné osvětlení
- c) nová, rekonstruovaná nebo překládaná vedení trasovaná v rámci urbanizovaného území budou přednostně řešena jako kabelová vedení,
- d) nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami (rekonstrukcí) zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovaným zařízením v místech soustředěné spotřeby. Lokalizaci staveb a zařízení technické infrastruktury umožňují stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- e) přípustné je umísťování zařízení na využití solární energie pouze v zastavěném území a v zastavitelných plochách, a to ve formě technologických zařízení umístěných pouze na stavbách (objektech, budovách).
- f) Respektovány budou podmínky stanovené pro koridor technické infrastruktury:

⁸ § 28 Vyhl. č. 146/2024 Sb.

Označení koridoru	Lokalizace	Podmínky pro rozhodování o změnách v území, omezující vlivy
CNZ.E26	Severně a severozápadně od sídla Habrkovice	Koridor umístění stavby – dvojité vedení 400 kV Čechy Střed - Opočíněk a) Minimalizovány budou zábory ZPF. b) Zajištěna bude prostupnost nezastavěného území, nebude narušen systém zemědělských účelových komunikací, případně bude upraven tak, aby byla zachována jeho funkčnost. c) Nové vedení nahradí stávající vedení VVN 220 kV vedením ZVN 400 kV

Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky stanovené pro „koridor technické infrastruktury“:

- plochy ležící ve vymezeném koridoru lze do doby fyzické realizace stavby technické infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen, využívat stávajícím způsobem, a to tak, že budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.);
- v ploše koridoru nebude do doby realizace technické infrastruktury (záměru, pro který je koridor vymezen) realizována jiná stavba nebo zástavba, která by bránila realizaci záměru technické infrastruktury;
- v ploše koridoru bude rozhodováno o změnách v území, resp. o záměru, pro který je koridor vymezen tak, že bude umožněna realizace záměru technické infrastruktury včetně všech souvisejících staveb, zařízení a opatření;
- po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen, bude v území, které nebude dotčeno stavbou technické infrastruktury včetně souvisejících staveb zařízení a opatření, rozhodováno o změnách v území dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vyznačených plošně pod grafickou značkou koridoru technické infrastruktury v místě řešené lokality.

Zásobování zemním plynem

- (27) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- respektovány budou trasy, rozsah a režim ochranných a bezpečnostních pásem plynovodů a plynárenských zařízení (VTL, resp. s tlakem 4-40 barů, nad 40 barů, STL);
 - u nové zástavby (v plochách změn i ve stabilizovaných plochách) bude preferováno napojení na zemní plyn.

TELEKOMUNIKACE

- (28) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem
 - respektován bude průchod radiového směrového spoje a ochranné pásmo radiového směrového spoje.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- (29) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- nakládání se směsným komunálním odpadem bude i nadále zajištěno v souladu s právními předpisy (sběrem do speciálních nádob a svozem specializovanou firmou);
 - i nadále budou separovány složky tříděného odpadu (např. papír, plasty, sklo, textil), zvláštní sběrné nádoby budou umístěny v dopravně přístupných lokalitách
 - nadále bude zajištěn sběr:
 - biologicky rozložitelného odpadu;
 - velkoobjemového odpadu;
 - nebezpečných složek komunálního odpadu;
 - v nově vymezených zastavitelných plochách bude při rozhodování o změnách v území prověřena možnost vymezení ploch pro umístění nádob na tříděný odpad s ohledem na docházkovou vzdálenost z ploch bydlení;
 - nakládání s odpady produkovanými v rámci výrobních objektů, resp. areálů, bude zajištěno v souladu s právními předpisy majiteli a provozovateli těchto výrobních aktivit.

TĚŽBA NEROSTNÝCH SUROVIN

- (30) Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů. V řešeném se nenachází dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska ani ložiska nevyhrazených nerostů. Nachází se zde nebilancované zdroje nerostných surovin.
- V řešeném území se nenachází poddolované území. Nenachází se zde ani svahové nestability nebo sesuvná území.

d.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- (31) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady:
- Respektována budou stávající zařízení a plochy (areály) občanského vybavení.
 - Respektovány budou plochy územním plánem vymezené jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití vč. stanovených podmínek využití:
 - občanské vybavení veřejné (OV)
 - občanské vybavení – sport (OS)
 - občanské vybavení – hřbitovy (OH)
 - Využití mohou být územním plánem vytvořené podmínky pro možnost rozšíření nabídky občanského vybavení např. na plochách přestavby P.01, P.02 a P.03.
 - Ostatní objekty a zařízení občanského vybavení je a bude jako přípustné využití možno užívat a realizovat především v plochách smíšených obytných centrálních.
 - Stavby a zařízení občanského vybavení převážně lokálního významu bez negativních vlivů (na životní prostředí a pohodu bydlení) na okolí jsou přípustná i v plochách bydlení. Umístění takové stavby nebo zařízení bude vždy posuzováno s ohledem na lokální podmínky – prostorové, nároky na dopravní obsluhu, případné negativní dopady provozované činnosti – tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění životního prostředí a pohody bydlení na sousedních a nejbližších plochách bydlení.

d.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- (32) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- Respektovány a stabilizovány budou plochy stávajících veřejných prostranství. Ta budou dle prostorových možností zkvalitňovány.
 - Respektovány budou územním plánem vymezené plochy změn s vyznačením jako plochy s rozdílným způsobem využití:
 - veřejná prostranství všeobecná (PU). Tyto plochy doplňují a navazují na urbanistickou strukturu sídel. Vymezeny jsou tyto plochy změn a návrhové plochy: **Z.04e, P.02b, P.04**.
 - Další plochy veřejných prostranství mohou být součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných.
 - Funkce veřejných prostranství bude přednostně posilována v centrálních částech sídel řešeného území, především formou jejich regenerace (prostorové vymezení ploch pro jednotlivé funkce veřejného prostranství, zkvalitnění povrchů, úpravy zeleně apod.).
 - Nová veřejná prostranství (uliční prostory) v plochách změn budou realizována alespoň v minimálních prostorových (šířkových) parametrech stanovených platnými právními předpisy se zohledněním významu komunikace v struktuře dopravního systému sídla vyznačeného v grafické příloze I.B2b – koncepcí veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura. V plošně rozsáhlejších plochách změn, primárně pro ty, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou uliční prostory, kterými bude vedena páteřní komunikace, vymezeny v min. šíři 10 m, pro ostatní uliční prostory je doporučeno vymezení v šíři 9 m, krátké úseky např. slepých ulic min. 8 m.
 - S ohledem na charakter území bude řešeno oplocení parcel navazujících na významná veřejná prostranství. Forma oplocení významně ovlivňuje vnímání prostranství a vytváří obraz sídla. Oplocení bude řešeno tak, aby nevytvářelo bariéru mezi veřejným a soukromým prostorem. Cílem je, aby oba prostory alespoň v části společné hranice spolu vizuálně komunikovaly. Výška oplocení stavebních pozemků pro RD směrem do veřejného prostranství by se měla pohybovat charakteristicky kolem úrovně 1,7 m nad terénem. Od této

zásady je možno se odchýlit, pokud se bude jednat o eliminaci negativních důsledků a vlivů provozu či činností s ohledem na ochranu veřejného zdraví (např. ochrana před nadlimitními hodnotami hluku apod.).

d.5. POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY

(33) Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektovány požadavky civilní ochrany:

- a) Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- b) Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako sekundární zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN.
- c) Respektovány budou stávající zdroje vody pro hašení požáru (požární hydranty, odběrná místa).

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

e.1. SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

(34) Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce systému krajinné zeleně:

- a) Před nežádoucími zásahy budou chráněny stávající plochy lesa. Při využívání ploch sousedících s PUPFL bude respektováno pásmo do vzdálenosti 30 m od hranice lesa, případně v odůvodněných případech budou příslušným orgánem stanoveny podmínky pro umístění zástavby, případně minimální vzdálenost nových staveb od okraje lesa.
- b) Pro možnost zalesnění je možno využít stanovených podmínek pro plochy AP – pole a trvalé travní porosty a MU.x – plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (x – vyjádření stanovených priorit), které zalesnění uvádějí jako jedno z podmíněně přípustných využití. Pro zalesnění mohou být využívány především plochy ve vazbě na stávající plochy lesa, na půdách nižší třídy ochrany při zohlednění systému zemědělských účelových komunikací a s ohledem na organizaci ploch tak, aby nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné plochy.
- c) Respektováno bude vymezení ploch smíšených nezastavěného území s akcentací funkce přírodní (MU.p), které vychází především z vymezení skladebných částí systému ekologické stability – s ohledem na ochranu přírody a krajiny cenná území a lokality a případně části biocenter vymezených mimo plochy lesa.
- d) Své funkce v krajině budou plnit plochy trvalých travních porostů, územním plánem vymezené většinou jako plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t) nebo plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU). Respektovány budou stanovené podmínky jejich využití zabraňující jejich celoplošnému zornění. Tyto plochy přispívají k zachování a posílení retenčních schopností krajiny a krajinného rázu.
- e) Nezastavitelné jsou plochy, které jsou definovány a vyznačeny jako plochy se stanovenou ochranou jako přírodní hodnoty: např. evropsky významná lokalita (EVL), maloplošné zvláště chráněné území (MZCHÚ) – přírodní rezervace (PR), přírodní památka (PP), významné krajinné prvky (VKP). Tyto budou chráněny před zásahy, které by negativně ovlivnily zájmy ochrany přírody.
- f) Plochy smíšené nezastavěného území, které jsou součástí cenných území z hlediska ochrany přírody a krajiny, nebudou intenzivně zemědělsky využívány, preferována bude jejich funkce přírodní, ekostabilizační a případně rekreační – ve formě, která nenaruší přírodní hodnoty území.
- g) Významná krajinná liniová zeleň v parametrech interakčních prvků bude převážně navazovat na účelové komunikace a cesty v nezastavěném území a na vodoteče s ohledem na to, aby nedocházelo ke ztížení obhospodařování či narušení organizace ZPF v území. Obnovována bude tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny – lípa, javor, jasan, bříza jako „pionýrská dřevina“), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny.
- h) Při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že záměr je v souladu s podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

e.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(35) Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce uspořádání krajiny:

- a) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat cílové charakteristiky krajiny a zásady pro plánování změn v území v nich (dle ZÚR Sk):
 1. krajina sídelní – v severní části řešeného území – sídlo Záboří nad Labem a jeho bezprostřední okolí:
 - a. změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty;

- b. rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;
 - c. vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.
- 2. krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot – ostatní části řešeného území:
 - a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;
 - b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;
 - c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;
 - d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;
- b) Respektováno bude územním plánem stanovené rozdělení nezastavěného území jako části řešeného území do následujících krajinnotvorných ploch s rozdílným způsobem využití a budou respektovány stanovené podmínky jejich využití (kap. f.):
 - 1. **Plochy vodní a vodohospodářské:**
 - vodní a vodních toků (WT)
 - 2. **Plochy zemědělské:**
 - pole a trvalé travní porosty – pole (AP.p)
 - pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t)
 - trvalé kultury (AT)
 - 3. **Plochy lesní:**
 - lesní všeobecné (LU)
 - 4. **Plochy přírodní**
 - přírodní všeobecné (NP)
 - 5. **Plochy smíšené nezastavěného území:**
 - smíšené nezastavěného území všeobecné (MU.p, z, r, w, l) – plochy, v nichž není možné nebo nezbytně nutné stanovit hlavní (převažující) způsob využití. Charakter možného (vhodného, akcentovaného) způsobu využití, resp. stanovených priorit, je vyznačen odpovídajícím indexem, případně více indexy. Využití takových ploch je nutno koordinovat tak, aby ve výsledku byly jednotlivé funkce (způsob užívání, priority) ve vzájemném souladu.
- c) Severozápadní část řešeného území si zachová a bude zde chráněn typický charakter polabské krajiny, říční nivy řeky Labe s typickou vegetací, s plochami lesa a dřevinnou zelení rostoucí mimo les, s liniemi zeleně podél vodotečí, vodních ploch, stop původních vodních koryt, cest a s plochami trvalých travních porostů. Do této části krajiny nebudou umísťovány žádné záměry, které by oslabily nebo negativně ovlivnily její přírodní hodnoty a krajinný ráz, s výjimkou nezbytných staveb a zařízení pro technickou infrastrukturu.
- d) V rozsahu celého řešeného území budou před nežádoucími zásahy chráněny plochy lesa.
- e) Zejména střední a jižní část řešeného území si zachová charakter krajiny s poměrně rozsáhlými zorněnými plochami, členěnými liniemi vodotečí, komunikací a cestní sítě s liniovou doprovodnou zelení.
- f) V nezastavěném území budou s ohledem na průchodnost krajiny obnovovány zaniklé cesty a účelové komunikace, případně budou doplňovány nové (např. v souvislosti s řešením KPÚ), a to tak aby nevznikaly zbytkové nebo zemědělsky obtížně obhospodařovatelné plochy. Tyto komunikace a cesty budou doplňovány liniovou zelení (např. jednostrannou výsadbou dřevinné zeleně /stromové případně dle charakteru lokality i keřové patro/).
- g) Respektovány a chráněny budou krajinné hodnoty území jako nezastavitelné plochy – především legislativně chráněné části krajiny a další např. plochy vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady apod.).
- h) Větší zemědělské plochy mohou být zejména v souladu s komplexními pozemkovými úpravami rozčleňovány liniemi významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků a dle potřeby výsadbou mimolesní zeleně – remízků (na hůře využitelné plochy u rozcestí, u vodotečí, na vyvýšené kóty nad sídly, keře k patám stožárů elektrického vedení apod., pro ozelenění jsou vhodné domácí druhy dřevin včetně keřového patra).
- i) Využití zemědělských pozemků bude respektovat především ve svažitých partiích konfiguraci terénu, která přináší riziko vodní eroze. Zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků. V lokalitách ohrožených erozí nebudou pěstovány širokořádkové plodiny – např. kukuřice, brambory, řepa, bob setý, sója, slunečnice apod.

- j) Ve volné krajině je s ohledem na její charakter nepřipustná realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny, velkoplošné fotovoltaické elektrárny). Výstavba větrných elektráren není přípustná ani v plochách změn. Nepřipustná je ve volné krajině realizace staveb, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu charakteru trvalých staveb (budov, objektů) zejména bez vazby na zastavěné území. V návaznosti na turistické stezky, cyklotrasy a cyklostezky je přípustné umisťovat turistický informační systém (např. směrovky, rozcestníky, informační tabule, případně přístřešek s posezením – stůl+lavice+lehké zastřešení bez obvodových stěn).
- k) V nezastavěném území nebude umisťováno trvalé oplocení bránící průchodnosti krajiny např. z vlastnických důvodů. Na zemědělských plochách je možné umístění dočasného pastevního ohrazení, případně v odůvodněných případech oplocení trvalých zemědělských kultur (sady, vinice apod.) dle podmínek stanovených orgánem ochrany přírody a krajiny. Na lesních pozemcích je možné umístění dočasného oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky). Oplocenky je možno realizovat i na plochách vymezených jako plochy zemědělské nebo plochy smíšené nezastavěného území, pokud bude o takovém záměru rozhodnuto s ohledem na stanovené podmínky podmíněně přípustného využití těchto typů ploch.
- l) Využití budou podmínky vytvořené územním plánem vymezením ploch změn v krajině a pro další záměry:
1. jako plochy RZV – smíšené nezastavěného území všeobecné (přírodní priority) MU.p:
 - o **K.01a,b, K.02, K.03, K.04, K.05, K.06, K.07, K.08, K.09, K.10, K.11** – plochy pro založení skladebných částí územního systému ekologické stability.
 2. jako plocha s RZV – smíšené nezastavěného území všeobecné (priority přírodní a rekreační) MU.pr: **K.12**
 3. jako doplnění významné liniové zeleně (vyznačeno v hlavním výkrese překryvným značením).

e.3. NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

- (36) Při využívání území budou respektovány územním plánem vymezené a upřesněné skladebné prvky ÚSES.
- (37) Při rozhodování o změnách v území na plochách, které leží ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability, budou respektovány **podmínky pro využití ploch skladebných částí systému ÚSES:**

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ SYSTÉMU ÚSES	
Hlavní využití:	Územní systém ekologické stability, <i>plochy biocenter a biokoridorů tvořící vzájemně propojený systém přírodě blízkých ekosystémů</i>
Přípustné využití:	a) stávající, případně jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu plochy b) výsadby porostů geograficky původních dřevin, přirozené a přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů c) opatření k posílení či zachování funkčnosti skladebných částí ÚSES
Podmíněně přípustné využití	a) pokud bude prokázáno, že záměr nesnižuje ekostabilizační funkce lokality, nesnižuje funkčnost skladebné části ÚSES: - o liniové stavby technické infrastruktury - o liniové stavby dopravní infrastruktury např. pěší a cyklistické stezky, místní a účelové komunikace - o stavby zajišťující křížení liniových systémů např. mosty, lávky
Nepřípustné využití:	a) veškeré zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce zejména: - o umisťování staveb (s výjimkou nezbytné technické a dopravní infrastruktury a staveb ve stabilizovaných plochách zastavěného území, které významně nesníží funkčnost skladebné části ÚSES), - o terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny - o úprava vodních toků a změna vodního režimu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny

	○ těžba nerostů ○ změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa ○ rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů ○ zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady
--	---

- (38) Nová zástavba, která bude realizována do blízkosti vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability, bude umístěna tak, aby nevyvolávala tlak na omezení plné funkce biokoridorů a biocenter a porostů je tvořících (jedná se především o dostatečnou vzdálenost staveb od okraje lokalit ÚSES tak, aby nebylo nutno kácet současné i budoucí vzrostlé dřeviny z důvodu ohrožení staveb při jejich vývratu).⁹
- (39) Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce.
- (40) Vymezeny jsou skladebné části nadregionálního, regionálního a lokálního územního systému ekologické stability:
- a) Nadregionální biokoridor
 - NRBK.K72 Polabský luh - Bohdaneč
 - b) Regionální biocentrum:
 - RBC.923 Lžovická jezera
 - RBC.534595 Záboří nad Labem
 - c) Regionální biokoridor:
 - RBK.1326a - d
 - RBK.1332b1 – 1332b6
 - d) Lokální biocentra:
 - LBC.784
 - LBC.785
 - LBC.794
 - LBC.795
 - LBC.796
 - LBC.797
 - LBC.798
 - e) lokální biokoridory:
 - LBK.286 (a,b)
- (41) Systém ekologické stability doplňují plošné a liniové interakční prvky a další přírodní hodnoty jako např. plochy mimolesní krajinné zeleně např. remízy, linie zeleně doprovázející zejména komunikace, cesty, příkopy či vodoteče v krajině.

e.4. PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

- (42) Účinky eroze (vodní i větrné) nečleněných zemědělských ploch lze vedle vhodného způsobu využívání snižovat rozčleněním těchto ploch pomocí liniové zeleně v podobě pásů dřevin podél účelových komunikací, vodotečí nebo větrolamů (např. vymezených při KPÚ v plánu společných zařízení) apod. Tato opatření jsou přípustná v plochách nezastavěného území.
- (43) Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavěné území umožňují obecně realizaci protierozních a renaturačních opatření, která jsou důležitá z hlediska ekologického a krajinářského. Soubor obecných protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
- a) revitalizační a renaturační opatření na tocích a vodních plochách, doplnění malých vodních nádrží;

⁹ (PZN. Konkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody a krajiny. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody a krajiny ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.)“

- b) zachování a zřizování přirozených překážek povrchového odtoku – doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí (interakční prvky), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru či místními tradičními odrůdami ovocných stromů – remízky, meze, průlehy, příkopy, mokřady, přirozené nádrže;
 - c) stanovení vhodného funkčního využití území podél vodních toků a jejich údolních niv v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi;
 - d) zahrnutí navrhovaných ploch k zatravnění z důvodů infiltračních či protierozních spolu se stávající ekologickou koustou území (především biokoridory) např. do ploch smíšených nezastavěného území všeobecných;
 - e) příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí;
 - f) zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků;
 - g) ochrana vodních zdrojů a respektování přístupu k vodotečím, ochrana melioračních zařízení;
 - h) respektování manipulačního pásma vodních toků (u drobných toků nejvýše do 6 m od břehové čáry toku, u významných vodních toků, které nejsou vodními cestami významnými do 8 m od břehové čáry, u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými nejvýše do 10 m od břehové čáry)¹⁰;
 - i) v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v lokalitě.
- (44) Protipovodňová opatření je přípustné realizovat v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.

e.5. PROSTUPNOST KRAJINY A REKREACE

- (45) Při rozhodování o změnách a využívání ploch budou respektovány zásady a podmínky.
- a) Pro zlepšení prostupnosti území budou využívány především územním plánem vyznačené významné cesty a účelové komunikace (veřejně přístupné) zajišťující prostupnost krajiny mj. i pro možnost vedení turistických a cyklistických tras. Vymezeny jsou převážně jako plochy dopravní infrastruktury silniční místní (DS.2). Cestní síť v krajině může být dále doplňována především v souladu s charakterem a strukturou krajiny tak, aby zajistila žádoucí propojení cílů.
 - b) Využívány budou územním plánem vytvořené podmínky pro zapojení řešeného území do systému cyklotras v širším území.

¹⁰ § 49 odst. 2 zák. č. 254/2001 v platném znění

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (FUNKČNÍ REGULACE) A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (46) Celé řešené území je na základě určeného stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, resp. podle převažujícího účelu využití (tj. obvykle podle hlavního využití), rozčleněno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- (47) Územní podmínky i jejich rozvoj musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územními podmínkami se rozumí:
- charakter území,
 - činnosti v území (v jedné ploše s RZV se předpokládají vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti),
 - členění ploch na pozemky,
 - ochrana veřejných zájmů a hodnot území.

Na charakter území má zásadní vliv struktura zástavby, její charakter a charakter jednotlivých staveb. Územní podmínky jsou zásadně ovlivněny účelem staveb, zařízení a jejich umístováním, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.

- (48) Stavby a zařízení, způsob využití ploch, resp. činnosti, neuvedené ani v jedné ze stanovených podmínek využití (přípustné, nepřípustné event. podmíněně přípustné) příslušné plochy s rozdílným způsobem využití jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
- a) nekolidují a nejsou ve střetu se stanoveným hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití, tj. jsou slučitelné se stanovenými podmínkami pro využití příslušné plochy s RZV, ve které je záměr lokalizován,
 - b) splňují hygienické podmínky pro umístění záměru v lokalitě,
 - c) jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických, urbanistických hodnot i dalších hodnot území,
 - d) při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování),
 - e) jsou v souladu s požadavky na veřejnou infrastrukturu,
 - f) nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce,
 - g) jsou v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny,
 - h) nenarušují krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušují významné horizonty a pohledové osy.
- (49) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:
- a) hlavní využití – určuje převažující způsob a účel využití plochy;
 - b) přípustné využití – otevřený výčet způsobu využití, druhů staveb, integrovaných zařízení a způsobů užívání, které v území nebo ploše převládají a definují základní charakteristiky využití plochy; dále otevřený výčet způsobů využití, druhů staveb a užívání, které nejsou plošně rozhodující, ale doplňují hlavní využití tak, aby jako celistvý komplex zajistily podmínky pro optimální funkčnost ve vymezené ploše, nemohou být umístěny v území či ploše samostatně, ale jako součást hlavního, resp. přípustného využití; zároveň nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití; v případech, kdy v podmínkách pro využití plochy s RZV není hlavní využití stanoveno, může být každé z uvedených přípustných využití vymezeno samostatně;

- c) podmíněně přípustné využití – výčet druhů staveb, integrovaných zařízení, užívání, způsobu využití a případně činností, které jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou přípustné za předpokladu splnění stanovené podmínky;
- d) nepřípustné využití - výčet druhů staveb, integrovaných zařízení, způsobů využití a užívání a případně činností, které jsou na příslušné ploše s rozdílným způsobem využití nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním prostředí a neslučují se s funkcí hlavní a nesouvisí s přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím.
- e) koeficient zeleně (resp. koeficient nezastavěné části pozemku stavby) dále **KZe** – udává podíl *nezastavěné plochy pozemku stavby* k celkové výměře plochy pozemku stavby
 1. stanovená hodnota KZe představuje minimální požadavek na výměru nezastavěné části pozemku stavby (např. stanovený koeficient 0,4 představuje podmínku, že minimálně 40 % plochy pozemku příslušné stavby bude tvořit zejména zeleň);
 2. uplatňování KZe se obvykle předpokládá u pozemků staveb, které mají charakter pozemních staveb, domů a budov, tedy KZe nebude uplatňován u pozemků staveb, které nemají uvedený charakter, tj. např. u pozemků staveb dopravní a technické infrastruktury, u pozemků pozemních komunikací, u pozemků staveb veřejných prostranství apod.,
- f) pozemek stavby - je chápán jako stavební pozemek nebo zastavěný stavební pozemek, jehož účel využití je obecně určen způsobem užívání stavby hlavní (např. budovou či domem, stavbou dopravní nebo technické infrastruktury, stavbou veřejného prostranství apod.); např. „stavební pozemek pro rodinný dům“ nebo „(zastavěný stavební) pozemek rodinného domu“ a obdobně - zahrnuje i vedlejší stavby a stavební objekty jako např. zpevněné plochy, garáže, altány, přístřešky, přípojky, oplocení apod.; vedle pozemků staveb (stavebních pozemků a zastavěných stavebních pozemků) se v řešeném území nacházejí např. pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků aj.;
- g) nezastavěná plocha pozemku stavby: část pozemku stavby (stavebního pozemku nebo část zastavěného stavebního pozemku) schopná přirozeného zasakování srážkové vody, obvykle v podobě biologicky aktivních ploch; část pozemku stavby, na které nejsou umístěny budovy ani jiné nadzemní stavby a která není zpevněna způsobem neumožňující přirozené vsakování dešťových vod, obvykle umožňuje růst zeleně v jejích různých formách, tj. obvykle je využívána jako zeleň (např. trávníky, okrasné zahrady) nebo pro pěstební činnost.
- h) nové dělení nebo scelování pozemků: vymezení pozemků, které není vyjádřeno v mapovém podkladu územního plánu, resp. dělení nebo scelování, o kterém se rozhoduje v době po nabytí účinnosti tohoto ÚP.

(50) Při rozhodování o změnách v území a při jeho využívání bude uplatňována a dodržována stanovená hodnota koeficientu zeleně KZe - 0,4, pokud není územním plánem stanoveno jinak. Jinak je územním plánem ve věci KZe stanoveno obecně v těchto případech:

- a) u vybraných zastavitelných ploch nebo ploch přestavby v upřesňujících podmínkách pro využití těchto rozvojových ploch v kap. c),
- b) pokud bude vymezován pozemek stavby, pro který se uplatňuje KZe, o výměře větší než 1200 m²,
- c) pokud je záměr lokalizován v typu plochy s RZV s individuálně stanovenou hodnotou KZe v čl. (53),
- d) pokud je záměr lokalizován v ploše s RZV s individuálně stanovenou hodnotou KZeP (koeficient zeleně plochy).

(51) Koeficient zeleně plochy, dále i „**KZeP**“ – udává podíl nezastavěné části jedné ucelené plochy vymezené v jedné ploše s RZV k celkové výměře této plochy. Pro definici pojmu „nezastavěná část jedné ucelené plochy vyznačené v jedné ploše s RZV“ se použije přiměřeně definice pojmu nezastavěná plocha pozemku stavby. Koeficient zeleně (KZe) ani koeficient zeleně plochy (KZeP) se nepoužije v případě stavebních úprav zástavby, která je součástí plochy, jež je vymezena samostatně v rozsahu zastavěné plochy pozemku vedeného v KN jako druh pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

(52) Stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků pro rodinné domy a stanovení intenzity jejich využití:

- a) minimální výměra stavebního pozemku pro RD je stanovena ve vazbě na počet bytů, resp. bytových jednotek, v RD, jako stavbě hlavní:
 - min. 600 m²/1 BJ v sídle Záboří nad Labem, min. 700 m²/1 BJ v sídle Habrkovice;
 - min. 900 m²/2 BJ;
 - min. 1200 m²/3 BJ.
- b) Maximální výměra zastavěného stavebního pozemku pro rodinný dům není stanovena.
- c) Minimální výměra nezastavěné plochy pozemku stavby, pro který se uplatňuje KZe a který má celkovou plochu větší než 1200 m², se vypočítává takto: $n = (1200 \text{ m}^2 \times KZe) + (Z - 1200 \text{ m}^2)$, kde:
 - „**n**“ je minimální celková výměra nezastavěné plochy pozemku stavby většího než 1200 m² v [m²],
 - „**KZe**“ je koeficient zeleně stanovený v souladu s čl. 51, vč. možností stanovení v jiné části ÚP,

- „Z“ je celková výměra pozemku stavby v [m²] („z“ je v tomto případě větší nebo rovno hodnotě 1200 m²),
- tedy platí, že v případě pozemku stavby, který je větší než 1200 m² a pro který je uplatňován KZe, je minimální výměra jeho nezastavěné plochy součtem:
 1. výměry vypočítané ze stanoveného koeficientu zeleně KZe z hodnoty 1200 m²
 - a
 2. výměry pozemku stavby, o kterou je tato mezní hodnota překročena.
- d) Minimální výměra stavebního pozemku (stavební parcely) pro rodinný dům v rozsahu zastavěného území sídel v řešeném území vzniklého novým dělením nebo scelováním pozemků, při platnosti všech podmínek stanovených v písm. a) je 600, resp. 700 m² s tím, že tento požadavek min. výměry bude splňovat jak nově oddělený pozemek, tak zbylá část pozemku, ze kterého byl nový pozemek oddělen, pokud tato zbylá část bude mít takové vlastnosti, aby mohla být využita v budoucnosti jako nový stavební pozemek pro RD. Toto omezení neplatí pro zastavěné území (stabilizované plochy), kde je možno umisťovat zástavbu (např. v prolukách) na stávající pozemky menší než stanovená limitní výměra, pokud nedochází realizací nové zástavby k nežádoucímu zvýšení intenzity využití území a negativnímu ovlivnění charakteru místa (kontaktního území).

(53) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány následující podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pokud není územním plánem stanoveno jinak. Jiné stanovení podmínek připadá v úvahu zejména v případech:

- a) stanovením individuálních podmínek pro plochu změny, resp. návrhovou plochu, které jsou nadřazeny obecné regulaci pro příslušnou plochu s RZV
- b) překrytí plochy dalším jevem, pro který jsou stanoveny další podmínky, tj. např. překryvným značením – např. vymezením prvku ÚSES, vymezením koridoru nad plochami s RZV či plochy nebo koridoru územní rezervy, vymezením doplňkové charakteristiky ploch s RZV (tzv. překryvná značení).

Současně je nutné vždy splnit i podmínky vyplývající ze stanovených koncepcí stanovené pro konkrétní plochu změny, které jsou nadřazeny obecné regulaci pro plochy s RZV.:

Plochy bydlení

a)

BYDLENÍ VENKOVSKÉ		BV	BV
Hlavní využití:	bydlení		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb rodinných domů včetně staveb bezprostředně souvisejících s bydlením např. garáže, parkovací přístřešky, zimní zahrady, bazény, altány, pergoly, terasy, skleníky, kůlny apod. a s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím v rozsahu samozásobitelské produkce; b) pozemky staveb rodinných domů s možností integrovaného občanského vybavení a služeb v objektu nebo ve vedlejších stavbách především místního významu; c) pozemky zahrad s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady; d) pozemky dalších staveb, zařízení a opatření, které souvisejí nebo jsou slučitelné s funkcí bydlení a nesnižují kvalitu prostředí např.: 1. pozemky veřejných prostranství - uliční prostory včetně místních a veřejně přístupných účelových komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře, dětského hřiště a drobné architektury; 2. pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protipovodňových opatření, revitalizačních a renaturačních opatření na vodních tocích, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; 3. pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu; 4. v návaznosti na průjezdné úseky silnic pozemky staveb a zařízení pro hromadnou dopravu - autobusové zastávky, přístřešky; 5. pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu (plochy pro kontejnery na separovaný odpad v místech, která lze dobře dopravně obsloužit) 6. v územích ohrožených záplavou – protipovodňové stavby a opatření		
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, nerušících služeb a podnikání, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu ve vymezené ploše a kontaktním území, jsou slučitelná s bydlením, zastavěná plocha jednotlivých objektů záměru je menší než 250 m² a slouží zejména obyvatelům sídla např.: 1. pro maloobchod; 2. pro veřejnou správu a administrativu; 3. pro výchovu a vzdělávání; 4. pro veřejné stravování a ubytování s kapacitou, která nesníží pohodu bydlení v navazujících plochách bydlení; 5. pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře); 6. pro sport a relaxaci (zástavba v hmotových parametrech max. rodinného domu); 7. pro služby; b) pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu a výrobní služby, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že důsledky provozované činnosti negativním způsobem neovlivní sousední plochy bydlení a nesníží pohodu bydlení (např. negativními vlivy na životní prostředí – hluk, prach, vibrace apod.)		
Nepřípustné využití:	a) vše, co nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; b) vše, co snižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení, není slučitelné s bydlením c) veškeré stavby, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: 1. pro výrobu včetně zemědělské a služby s negativním vlivem na životní prostředí; 2. pro výrobu a služby, které svým charakterem a kapacitou významně zvyšují dopravní zátěž v území vč. dopravy v klidu; 3. pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu; d) veškeré využití a způsob užívání, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných		

	předpisech
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára; b) výšková hladina zástavby max. 2 NP bez podkroví, nebo max. 1NP s podkrovím, výška hřebene (stavby hlavní) max. 8 m, na okrajích sídla, kde zástavba tvoří přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou max. 1 NP s podkrovím, pokud není stanoveno jinak; c) maximální výšková hladina ostatních vedlejších staveb na pozemku rodinného domu 7 m; d) KZe min. 0,4, pokud není stanoveno jinak; e) hmotové charakteristiky hlavních objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo vizuálně vnímanou její část (část ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek.

b)

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ		BI	BI
Hlavní využití:	bydlení		
Přípustné využití:	a) pozemky rodinných domů včetně staveb bezprostředně souvisejících s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, terasy, bazény, altány, pergoly a skleníky; b) pozemky zahrad s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou; c) pozemky dalších staveb, zařízení a opatření, které souvisejí nebo jsou slučitelné s funkcí bydlení a nesnižují kvalitu prostředí např.: 1. pozemky veřejných prostranství - uliční prostory včetně místních a veřejně přístupných účelových komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty; 2. pozemky veřejné zeleně včetně městského mobiliáře; 3. pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protipovodňových a revitalizačních a renaturačních opatření na vodních tocích, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; 4. pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu; 5. pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu (plochy pro kontejnery na separovaný odpad v místech, která lze dobře dopravně obsloužit) 6. v územích ohrožených záplavou – protipovodňové stavby a opatření		
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s max. zastavěnou plochou jednotlivých objektů do 300 m², které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla např.: 1. pro služby a maloobchod; 2. pro veřejné stravování a ubytování (např. penzion); 3. zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře)		
Nepřípustné využití:	a) pozemky veškerých staveb, zařízení a činností, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: 1. pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí; 2. garáže pro nákladní vozidla a autobusy; 3. pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod; 4. pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára; b) zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejných prostorových (hmotových) parametrech jako objekty rodinných domů v kontaktním území - výšková hladina max. 1 NP s podkrovím nebo max. 2 NP bez podkroví, max. výška hřebene (stavby) 8 m, pokud není stanoveno jinak; c) výšková hladina zástavby (rodinných domů) nepřesáhne úroveň navazující stávající zástavby rodinných domů, tj. převážně max. 1 NP s podkrovím nebo max. 2 NP bez podkroví, max. výška hřebene 8 m, pokud není stanoveno jinak; d) výšková hladina zástavby ostatních staveb na pozemcích rodinných domů (vedlejších staveb s doplňkovou funkcí) do 5 m, svým objemem a vzhledem nebudou konkurovat stavbě hlavní; e) KZe min. 0,4, pokud není stanoveno jinak; f) hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo vizuálně vnímanou její část (část ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek.		

Plochy rekreace

c)

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ		RI	
Hlavní využití:	rekreace		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb pro individuální rekreaci – chaty včetně staveb bezprostředně souvisejících s funkcí rekreace např. pergoly, terasy, kůlny pro uskladnění nářadí b) pozemky okrasných a užitkových zahrad c) pozemky souvisejících účelových komunikací, souvisejících ploch pro dopravu v klidu, komunikací pro pěší a cyklisty;		
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slčitelné s funkcí rekreace a nesnižují kvalitu prostředí a krajinného rázu např.: - související technické infrastruktury vč. protipovodňových a revitalizačních a renaturačních opatření, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; - pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu);		
Nepřípustné využití:	a) vše co, nesouvisí s hlavním využitím; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech; c) veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 7 m (1NP s podkrovím); b) nová zástavba a rekonstrukce stávající zástavby rodinné rekreace včetně přístaveb bude respektovat podmínku maximální zastavěné plochy objektu rekreační chaty 80 m ² ; c) KZe min. 0,5, pokud není stanoveno jinak; d) zástavba nebude vytvářet hmotové a výškové dominanty		

d)

REKREACE – ODDECHOVÉ PLOCHY		RO	
Hlavní využití:	Rekreace a rekreační sport místního významu		
Přípustné využití:	a) veřejně přístupné pozemky s převahou zeleně, zejména přírodního charakteru, využívané pro extenzivní relaxační, rekreační a sportovní aktivity; b) dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů; c) upravené a udržované plochy přírodního charakteru; d) trvalé travní porosty, pobytové louky; e) břehové porosty f) dětské hřiště, sportovní hřiště zejména s přírodním povrchem, herní, sportovní a odpočinkový mobiliář; g) pozemky souvisejících účelových komunikací, souvisejících ploch pro dopravu v klidu, komunikací pro pěší a cyklisty; h) v územích ohrožených záplavou – protipovodňové stavby a opatření		
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s funkcí rekreace a nesnižují kvalitu prostředí a krajinného rázu např.: 1. související technické infrastruktury vč. protipovodňových a revitalizačních a renaturačních opatření, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; 2. pro zázemí rekreačního využití lokality a zájmovou činnost (např. klubovna);		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech; c) veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 5,5 m; b) zastavěná plocha objektu zázemí lokality max. 50 m²; c) KZe není stanoveno; d) zástavba nebude vytvářet hmotové a výškové dominanty		

Plochy občanského vybavení

e)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ		OV	
Hlavní využití:	převážně nekomerční občanské vybavení		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu; b) pozemky staveb a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby; c) pozemky staveb a zařízení pro veřejnou správu, administrativu, kulturu a společenské aktivity; d) pozemky staveb a zařízení pro integrovaný záchranný systém – ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice apod.); e) církevní stavby – např. kostel, fara, kaple; f) pozemky veřejné a vyhrazené zeleně jako součásti areálu, mobiliář; g) pozemky sportovního a dětského hřiště jako součásti areálu; h) pozemky související dopravní infrastruktury např. místní a veřejně přístupné účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, plochy pro dopravu v klidu; i) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. staveb a zařízení pro nakládání se srážkovými vodami; j) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního a separovaného odpadu;		
Podmíněně přípustné využití	a) byty, pokud se bude jednat o byt správce, vlastníka objektu nebo areálu, nebo služební byt, případně bydlení pro sociální účely (např. bydlení pro seniory);		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 2 NP s podkrovím s výškou hlavního hřebene (stavby) max. 11 m; b) KZe min. 0,2, pokud není stanoveno jinak		

f)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT		OS	OS
Hlavní využití:	tělovýchova a sport		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (tělocvičny, fitcentra apod.); b) pozemky otevřených nekrytých sportovišť např. hřiště, kurty; c) stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci (např. sauna, masáže apod.); d) pozemky souvisejícího zázemí a vybavení sportovního zařízení či areálu pro jeho uživatele např.: - o tribuny, hlediště; - o sociální a hygienické zázemí (pro sportovce, diváky i uživatele areálu); - o zařízení pro veřejné stravování (např. bufet, občerstvení apod.); - o zařízení pro správu a vedení areálu, resp. klubu, (např. kancelář, klubová místnost apod.); e) pozemky související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu; f) pozemky související technické infrastruktury vč. vč. protipovodňových a revitalizačních a renaturačních opatření, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; g) pozemky veřejné a vyhrazené zeleně, dětské hřiště, odpočinkový a herní mobiliář; h) pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů (stanoviště kontejnerů na separovaný odpad); i) v územích ohrožených záplavou – protipovodňové stavby a opatření		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím např.: 1. pro motoristický sport; 2. pro výrobu včetně zemědělské; 3. pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 2 NP s podkrovím s výškou hlavního hřebene (stavby) max. 11 m, pokud není stanoveno jinak; b) KZe min. 0,25, pokud není stanoveno jinak		

g)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY		OH	
Hlavní využití:	občanské vybavení – veřejná pohřebiště		
Přípustné využití:	pozemky pro hřbitov, stavby a zařízení pro ukládání ostatků, související plochy provozního zázemí např.: a) hroby a hrobky; b) urnové háje, kolumbária; c) rozptylové a vsypové louky; d) pomníky a pamětní desky; e) pietní a církevní stavby – kaple apod.; f) drobné sakrální stavby, plastiky; g) stavby a zařízení provozního zázemí areálu hřbitova; h) zeleň, parkový mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše; i) plochy pro krátkodobé shromažďování hřbitovního odpadu; j) související technická a dopravní infrastruktura;		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 1 NP, max. výška hlavního hřebene 5 m, resp. 4,5 m horní hrany atiky, pokud není stanoveno jinak; b) KZe není stanoveno		

Plochy veřejných prostranství

h)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ		PU	PU
Hlavní využití:	veřejná prostranství přístupná každému bez omezení, slouží obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví		
Přípustné využití:	pozemky ulic, rozšířených uličních prostorů, návší a jiných prostorů přístupných bez omezení, jejichž součástí mj. jsou např.: a) pozemky staveb a zařízení dopravní infrastruktury v urbanizovaném území např.: 1. silnice (krajská silniční síť) jako součást uličního prostoru v urbanizovaném území; 2. místní obslužné a veřejně přístupné účelové komunikace sloužící obsluze území; 3. plochy pro dopravu v klidu vč. souvisejícího zařízení např. dobíjecí stanice; b) komunikace s prioritou pěšího provozu; c) pěší a cyklistické stezky, chodníky; d) veřejná zeleň, na návších a rozšířených uličních prostorech – předzahrádky; e) zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu (zálivy, přístřešky); f) drobná architektura – např. výtvarná díla, sochy, pomníky, památníky, kašny; g) drobné sakrální stavby např. kaplička, křížek; h) mobiliář, prvky informačního systému; i) stavby a zařízení technické infrastruktury, veřejné osvětlení; j) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu (např. místa a přístřešky pro nádoby na separovaný odpad); k) opatření pro nakládání se srážkovými vodami; l) v územích ohrožených záplavou – protipovodňové stavby a opatření		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s hlavním využitím; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	nejsou stanoveny		

Plochy zeleně

i)

ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY		ZP	ZP
Hlavní využití:	veřejná zeleň přístupná každému bez omezení, slouží obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví		
Přípustné využití:	a) veřejná zeleň – plochy zeleně s parkovou úpravou, parkové porosty okrasné, zeleň v přírodě blízkém stavu; b) udržované travnaté plochy, pobytové louky, trvalé travní porosty; c) plochy a komunikace s prioritou pěšího provozu; d) pěší a cyklistické stezky, chodníky; e) stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným, využitím např.: 1. drobné upravené plochy sloužící odpočinku; 2. zařízení pro volnočasové aktivity např. dětská hřiště, venkovní fitness hřiště apod.; 3. mobiliář, drobná architektura a vodní prvky; 4. drobné sakrální stavby; 5. výtvarná díla, pomníky, památníky; 6. pozemní komunikace – veřejně přístupné účelové komunikace sloužící obsluze přilehlých ploch; 7. parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu, parkoviště sloužící pro navazující plochy (max. 5 parkovacích míst); 8. stavby a zařízení technické infrastruktury; 9. opatření pro nakládání se srážkovými vodami; 10. stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu;		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití	a) veškerá zástavba, nesouvisející s hlavním využitím; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	nejsou stanoveny		

j)

ZELEŇ – ZAHRADY A SADY		ZZ	ZZ
Hlavní využití:	sídlní zeleň soukromá a vyhrazená, zejména okrasné a užitkové zahrady rodinných domů		
Přípustné využití:	a) plochy okrasných, rekreačních a užitkových přírodních kultur; b) vodní prvky např. jezírka; c) pěstební plochy pro samozásobitelský rozsah produkce včetně ovocných sadů; d) stavby a zařízení související technické infrastruktury; e) v zastavěném území, v zastavitelných plochách a plochách přestavby: 1. stavby a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů související obytné zástavby – např. přístřešky a altány, pergoly, bazény apod., v parametrech staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení; f) v nezastavěném území stavba pro uskladnění náradí a sloužící jako dočasný úkryt před nepřízní počasí		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškerá zástavba nesouvisející s hlavním využitím; b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 4,5 m, pokud není stanoveno jinak; b) KZe ani KZeP není stanoven		

k)

ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ		ZO	ZO
Hlavní využití:	zeleň s izolační funkcí		
Přípustné využití:	a) vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, tj. izolace mezi funkčně neslučitelnými plochami; b) dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů; c) stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným využitím např.: 1. pěší a cyklistické komunikace, chodníky; 2. pozemní komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch; d) pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury vč. protierozních, protipovodňových, renaturačních a revitalizačních opatření a opatření k nakládání se srážkovými vodami		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškerá zástavba nesouvisející s hlavním, popřípadě přípustným využitím b) stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí c) vše, co negativně ovlivňuje krajinný ráz		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	nejsou stanoveny		

Plochy smíšené obytné

I)

SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ		SC	SC
Hlavní využití:	bydlení, občanské vybavení, nerušící služby a podnikání		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb pro bydlení včetně souvisejících ploch např. sídlení zeleně; b) pozemky staveb pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo ve vedlejších stavbách; c) pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a služeb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelná s bydlením např.: 1. pro maloobchod; 2. pro veřejnou správu a administrativu; 3. pro výchovu a vzdělávání; 4. pro veřejné stravování a ubytování; 5. pro společenské a kulturní aktivity; 6. pro zdravotnictví a sociální péči; 7. pro sport a relaxaci; 8. stavby a zařízení pro integrovaný záchranný systém a ochranu obyvatelstva; 9. pro služby; d) pozemky veřejných prostranství – uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty, ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře a drobné architektury; e) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. opatření pro nakládání se srážkovými vodami; f) pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu; g) v návaznosti na průjezdné úseky silnic pozemky staveb a zařízení pro hromadnou dopravu – např. autobusové zastávky, přístřešky; h) pozemky vodních toků, drobných vodních ploch, revitalizačních a renaturačních opatření, technických staveb na vodním toku; i) pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu (plochy pro kontejnery na separovaný odpad);		
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky staveb a zařízení pro výrobní a servisní služby, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že důsledky provozované činnosti a způsob užívání negativním způsobem neovlivní sousední plochy bydlení a nesníží v nich pohodu bydlení (např. negativními vlivy na životní prostředí – hluk, prach, vibrace apod.)		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením např.: b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality, bude podporovat charakter centra sídla – formou, hmotovým řešením; b) výšková hladina zástavby: 1. ve stabilizovaných plochách nepřesáhne výšku stávající zástavby; 2. v plochách změn max. 2 NP s možností využitého podkroví, případně 2 NP s ustupujícím 3. NP, výška hlavního hřebene (stavby) max. 12 m, pokud není stanoveno jinak; 3. v ploše změny P.02 budou záměry posuzovány individuálně s ohledem na polohu lokality uvnitř sídla, tj. ve vztahu k okolní zástavbě, záměru zdůraznění funkce jádrového území, polohy při hlavní urbanizační ose apod.; c) KZe min. 0,2, pokud není stanoveno jinak		

Plochy dopravní infrastruktury

m)

DOPRAVA SILNIČNÍ – SILNIČNÍ SÍŤ		DS.1	
Hlavní využití:	silniční doprava		
Přípustné využití:	a) pozemky pozemních komunikací, silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy, významných místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití; b) další pozemky a plochy ploch, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích; c) pozemky staveb a zařízení řešících křížení liniových systémů – dopravních např. se systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou, vodními toky, železnicí apod.; d) v blízkosti zastavěných území – pozemky opatření k eliminaci negativního vlivu dopravy – zejm. protihluková opatření včetně izolační zeleně a terénních úprav;		
Podmíněně přípustné využití	pozemky staveb, zařízení a způsob využití v plochách mimo průjezdní profil komunikací, resp. takové, které nebrání provozu např.: a) sloužící hromadné dopravě (autobusové zastávky – přístřešky, zastávky, zálivy); b) sloužící vybavenosti silniční sítě, např. čerpací stanice pohonných hmot; c) plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pružích, stezkách a chodnících; d) technické infrastruktury včetně vodohospodářských opatření (dešťové vody); e) manipulační plochy sloužící provozu a údržbě komunikace; f) plochy doprovodné a izolační zeleně; g) plochy pro parkování a odstavování vozidel;		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení nesouvisící s hlavním, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím		

n)

DOPRAVA SILNIČNÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		DS.2	DS.2
Hlavní využití:	doprava, zejména místního významu		
Přípustné využití:	a) pozemky pozemních komunikací (mimo státní a krajskou silniční síť); b) pozemky místních, veřejně přístupných účelových a ostatních účelových komunikací, komunikací sloužících zemědělské či lesnické přepravě, které nejsou zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití; c) pozemky komunikací pro pěší a cyklisty, stezky, chodníky; d) cesty prostupující krajinu, nebezpečné komunikace, stezky a pěšiny, důležité pro prostupnost krajiny a komunikační propojení významných cílů; e) další pozemky a plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích; f) stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby např. s technickou infrastrukturou, vodními toky, skladebnými částmi ÚSES, železnicí apod.;		
Podmíněně přípustné využití	pozemky staveb, zařízení a způsob využití v plochách mimo průjezdní profil komunikací, resp. takové, které nebrání provozu např.: a) pro parkování a odstavování vozidel; b) technické infrastruktury; c) v zastavěném území drobné plochy veřejné zeleně;		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení nesouvisící s hlavním, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím		

o)

DOPRAVA DRÁŽNÍ		DD	
Hlavní využití:	doprava po železnici		
Přípustné využití:	a) železniční tratě, vlečky a kolejště; b) plochy, které jsou součástí železniční tratě a vlečky – zářezy, násypy, mosty, přejezdy a propustky, dopravní značení a technická opatření související s provozem na železnici; c) železniční zastávky, železniční stanice a další stavby a plochy, sloužící cestujícím, provozu a zabezpečení provozu na železnici; d) revitalizační a racionalizační opatření na železničních tratích, které zajistí zlepšení podmínek pro jejich využití, zvýšení komfortu pro cestující, zrychlení a bezpečnost železniční dopravy; e) stavby a zařízení pro křížení s jinými liniovými systémy např. silniční doprava, vodní toky apod.; f) pozemní komunikace a manipulační plochy; g) stavby a zařízení zejména související technické infrastruktury; h) plochy doprovodné a izolační zeleně; i) stavby a zařízení k eliminaci negativních vlivů provozu po železnici;		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení nesouvisící s hlavním, případně přípustným využitím		

Plochy technické infrastruktury

p)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ		TW	
Hlavní využití:	Pozemky staveb a zařízení pro systém zásobování pitnou vodou (vodovody), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace) a odvádění srážkových vod a hospodaření s nimi		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb, vedení a s nimi provozně souvisejících zařízení technické infrastruktury sloužících např.: - zásobování pitnou vodou včetně staveb a zařízení pro čerpání vody (např. vrty, vodojemy, úpravny vody); - odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění; - odvádění a hospodaření se srážkovými vodami; b) související dopravní infrastruktura - pozemní komunikace, manipulační plochy; c) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protipovodňových, opatření pro nakládání se srážkovými vodami; d) izolační zeleň;		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a zařízení nesouvisící s hlavním využitím;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 1 NP, max. výška hlavního hřebene, resp. atiky 5 m, pokud není stanoveno jinak b) KZe ani KZeP není stanoven		

Plochy výroby a skladování

q)

VÝROBA LEHKÁ		VL	VL
Hlavní využití:	výroba, skladování a manipulace s materiály, negativními vlivy svých provozů nepřesahuje hranice areálu		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu; b) pozemky staveb a zařízení pro výrobní služby; c) pozemky staveb a zařízení pro skladování, manipulační plochy; d) pozemky staveb a zařízení pro stavební činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků; e) pozemky staveb a zařízení pro servisní a opravárenské služby; f) pozemky staveb a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby; g) pozemky související dopravní infrastruktury - účelové komunikace, manipulační plochy, plochy pro dopravu v klidu; h) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protierozních, protipovodňových, revitalizačních a renaturačních opatření a opatření k nakládání se srážkovými vodami; i) pozemky staveb a zařízení jako součást výrobního areálu např.: - pro administrativu - pro stravování (bufety, občerstvení, kantýna apod.) - pro vědu a výzkum - zdravotnická zařízení (např. ordinace) - pro parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků; - pro stavby, zařízení a opatření realizovaných za účelem omezení negativních účinků umísťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných; - pro nakládání s odpady produkovaných činností v areálu VL;		
Podmíněně přípustné využití	pozemky staveb, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím a zároveň plocha hlavního objektu v ploše záměru nebude větší než 5000 m ² např.: stavby a zařízení pro obchod – např. stavebniny, hobby, zahradnické potřeby apod.		
Nepřípustné využití:	a) stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s hlavním využitím např.: - pro živočišnou zemědělskou výrobu; - pro bydlení (s výjimkou bytů služebních a ubytování zaměstnanců – za předpokladu splnění hygienických požadavků na tyto stavby a zařízení); b) veškeré stavby, zařízení, způsob užívání a činnosti, jejichž negativní vlivy na životní prostředí přesahují na hranici areálů limitní hodnoty stanovené příslušnými předpisy;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby v lokalitě nepřesáhne výšku stávajících objektů – toto omezení neplatí pro technologická zařízení, nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty; b) KZeP min. 0,15, pokud není stanoveno jinak, c) budou ale realizovány stavby a opatření k hospodaření se srážkovými vodami tak, aby tato problematika byla řešena především v rozsahu areálu, d) dle prostorových podmínek budou areály po obvodu, především směrem do krajiny, doplněny izolační zelení		

r)

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY		VD	VD
Hlavní využití:	výroba a skladování, negativními vlivy svých provozů v hodnotách převyšujících stanovené limitní hodnoty nepřesahuje hranice objektů		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení výrobních i nevýrobních služeb a řemeslné výroby; b) pozemky staveb a zařízení pro servisní a opravárenské služby; c) pozemky staveb a zařízení pro skladování v uzavřených objektech, skladovací a manipulační plochy; d) pozemky staveb a zařízení pro obchod jako součást areálů – prodejní sklady, vzorkové prodejny; e) pozemky staveb a zařízení jako součást výrobního areálu: 1. pro administrativu; 2. pro hygienické a sociální zázemí zaměstnanců; 3. stavby, zařízení a opatření za účelem eliminace negativních účinků a důsledků činností v lokalitě provozovaných; 4. pro krátkodobé shromažďování odpadu; 5. pro vyhrazenou a izolační zeleň; f) dopravní a technická infrastruktura: 1. pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury vč. opatření k nakládání se srážkovými vodami; 2. technické zázemí obce (např. garáže a dílny pro mechanizaci sloužící pro údržbu a správu veřejných prostranství, sběrné místo)		
Podmíněně přípustné využití	a) pokud je součástí souboru staveb (areál) – stavba pro bydlení majitele nebo správce areálu; b) pokud leží v návaznosti na vodní tok – stavba a zařízení pro výrobu energie – např. malá vodní elektrárna		
Nepřípustné využití:	a) stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s hlavním využitím zejména: 1. pro bydlení (s výjimkou bytů majitelů a správců); 2. pro zemědělskou živočišnou výrobu; c) veškeré stavby a činnosti s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice objektů případně areálů		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby v lokalitě max. 9 m, pokud není stanoveno jinak; b) KZe min. 0,15, pokud není stanoveno jinak; c) budou realizovány stavby a opatření k hospodaření se srážkovými vodami tak, aby tato problematika byla řešena především v rozsahu areálu; d) dle prostorových podmínek budou areály po obvodu především směrem do krajiny nebo k sousedním plochám doplněny izolační zelení		

s)

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - ZEMĚDĚLSTVÍ		VZ.1	
Hlavní využití:	zemědělská výroba		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb, zařízení a plochy sloužící živočišné a rostlinné výrobě v rozsahu, při kterém negativními vlivy činností v nich provozovaných nejsou ovlivněny nejbližší plochy bydlení; b) pozemky staveb, zařízení a plochy sloužící ukládání, skladování a manipulaci se zemědělskými produkty; c) pozemky staveb a zařízení pro zpracování zemědělských produktů; d) pozemky staveb, zařízení a plochy sloužící skladování a manipulaci s krmivem; e) pozemky staveb a plochy pro odstavování a parkování zemědělské techniky; f) pozemky staveb, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, jsou součástí areálu např.: 1. pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby; 2. pro veterinární péči; 3. pro technickou a dopravní infrastrukturu, účelové komunikace, manipulační plochy; 4. pro odstavování a parkování osobních a nákladních automobilů a speciálních vozidel (mechanizace); 5. izolační zeleň; 6. pro související technickou infrastrukturu vč. protierozních, protipovodňových a revitalizačních a renaturačních opatření a opatření k nakládání se srážkovými vodami		
Podmíněně přípustné využití	pokud je součástí souboru staveb (areál) – stavba pro bydlení majitele nebo provozovatele farmy		
Nepřípustné využití:	a) stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s hlavním využitím b) stavby a zařízení pro výrobu, výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálu (zejména škodlivé exhalace, hluk, prach, ořezy, vibrace, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací)		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) stavby a zařízení technické infrastruktury a technologických zařízení nebudou tvořit nežádoucí výškové dominanty, které by negativně ovlivnily krajinný ráz v kontaktním i širším území; b) KZeP min. 0,1, pokud není stanoveno jinak		

t)

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - SPECIFICKÁ		VZ.2	
Hlavní využití:	zemědělská výroba specializovaná na chov a výcvik zvířat včetně exotických		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení k chovu exotických zvířat; b) expozice chovaných zvířat (klece, voliéry, výběhy); c) pozemky staveb a zařízení sloužící skladování a přípravě krmení; d) pozemky staveb a plochy pro odstavování a parkování mechanizace a techniky; e) pozemky staveb, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, jsou součástí areálu např.: 1. pro nakládání s odpady z chovu zvířat; 2. pro veterinární péči; 3. pro stavby a zařízení sloužící jako zázemí areálu; 4. pro související dopravní infrastrukturu, účelové komunikace, manipulační plochy; 5. pro izolační zeleň; 6. pro související technickou infrastrukturu; 7. pro výcvik a prezentaci chovaných zvířat; 8. pro stavby a zařízení sloužící pro návštěvníky a diváky		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s hlavním využitím b) stavby pro výrobu, výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálu (zejména škodlivé exhalace, hluk, prach, otřesy, vibrace, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací)		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku stávajících objektů; b) areál bude po obvodu doplněn pásem izolační zeleně; c) KZeP min. 0,1, pokud není stanoveno jinak		

Plochy smíšené výrobní

u)

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ			
Hlavní využití:	Výroba, obchod, služby		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb a zařízení pro výrobu, jejíž negativní vlivy nepřekračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech na hranici nejbližší plochy s hlavní funkcí bydlení; b) pozemky staveb a zařízení pro výrobní služby, jejichž negativní vlivy nepřekračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech na hranici nejbližší plochy s hlavní funkcí bydlení c) pozemky staveb a zařízení pro servisní a opravárenské služby; d) pozemky staveb a zařízení pro skladování, manipulační plochy; e) pozemky staveb a zařízení pro velko a maloobchod i jako součást areálu např. prodejní sklady, vzorkové prodejny; f) související dopravní infrastruktura, manipulační plochy; g) plochy vyhrazené a izolační zeleně; h) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. opatření k nakládání se srážkovými vodami; i) pozemky staveb, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím a jsou součástí areálu např.: 1. pro administrativu; 2. pro parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků; 3. pro stavby, zařízení a opatření zajišťujících omezení negativních účinků umísťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných;		
Podmíněně přípustné využití	pokud se jedná o stávající zástavbu pro funkci bydlení, jsou přípustné stavební úpravy těchto staveb (rekonstrukce, přístavby, nástavby);		
Nepřípustné využití:	a) vše, co je zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech na hranicích areálu, resp. vymezené plochy		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) výšková hladina zástavby max. 11 m výška hlavního hřebene, pokud není stanoveno jinak; b) KZeP min 0,2, pokud není stanoveno jinak;		

Plochy vodní a vodohospodářské

v)

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ		WT	R.01
Hlavní využití:	vodní plochy a toky		
Přípustné využití:	a) pozemky vodních toků a vodních ploch přirozených, upravených i umělých; b) pozemky souvisejících staveb, zařízení a ploch sloužících vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci (revitalizační a renaturační opatření), tvorbě krajiny a rekreaci; c) pozemky souvisejících technických staveb a opatření, sloužících obsluze či ochraně území a vodního díla (např. protipovodňová opatření, protipovodňové hráze, protierozní opatření – např. hráz poldru, retenční nádrže, jezy, ochranné či opěrné zdi); d) pozemky staveb a zařízení pro výrobu energie – např. malá vodní elektrárna; e) stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (např. mosty, lávky); f) pozemky související liniové a doprovodné zeleně, břehové porosty; g) pozemky skladebných částí územního systému ekologické stability;		
Podmíněně přípustné využití	pokud bude prokázáno, že záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny, že negativně neovlivní krajinný ráz a je v souladu podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla např.: a) zařízení pro rekreaci – např. půjčovna lodí, přírodní plovárna b) pozemky související technické infrastruktury; c) pozemky související dopravní infrastruktury - účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky; pokud je vodní tok vodní cestou: d) stavby a zařízení pro vodní dopravu		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím; b) vše s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní, svým hmotovým řešením a architektonickým výrazem nebude rušit okolí. Vysoké konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (nad 6 m) např. zásobníky krmiva, jsou výslovně vyloučeny; b) KZe není stanoven.		

Plochy zemědělské

w)

POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - POLE		AP.p	
Hlavní využití:	produkční pozemky zemědělského půdního fondu (zejména druh pozemku – orná půda)		
Přípustné využití:	a) pozemky zemědělsky intenzivně využívané - orná půda; b) ostatní produkční pozemky ZPF užívané převážně jako travní porosty, louky a pastviny; c) pozemky související dopravní infrastruktury např.: 1. zemědělské účelové komunikace; 2. pozemní komunikace zajišťující prostupnost nezastavěného území (krajiny) např. pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky); d) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro letní pastvu dobytka, napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – např. ovce, koně apod., lehké odstranitelné seníky, polní hnojiště, silážní žlaby, seníky, sklady slámy, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.); e) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků vč. protipovodňových opatření, opatření ke snížení ohrožení území vodní a větrnou erozí a zvýšení retenční schopnosti krajiny; f) pozemky vodních toků, revitalizační a renaturační úpravy vodních toků; g) pozemky skladebných prvků územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky), pozemky dalších ploch zeleně jako liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí); h) pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek zajišťujících napojení zejména stávající zástavby;		
Podmíněně přípustné využití	za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (např. bude lokalizován na půdy horších bonit atd.) a) pozemky pro zalesnění, oplocenky; b) pozemky staveb a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod. Tyto stavby budou max. 3,5 m vysoké, max. zastavěná plocha objektu 25 m²; c) vodní plochy a toky (nové vodní plochy do 3000 m², větší plochy musí být vyznačeny jako plocha s rozdílným způsobem využití WT– vodní a vodní toky);		
Nepřípustné využití:	a) vše, co nesouvisí s hlavním využitím, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím; b) stavby, zařízení a jiná opatření, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území zejména např. pro těžbu nerostů jsou výslovně vyloučeny s výjimkou záměrů pro hospodárné využití nerostů v rozsahu ploch dobývacích prostorů, výhradních ložisek nerostů, schválených prognózních zdrojů vyhrazených nerostů či chráněných ložiskových území; c) veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) zástavba v souladu s přípustným využitím (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní, max. výška 8 m; b) vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. síla, velké seníky / nad 200 m² zastavěné plochy/, stáje, výkrmny a související provozy), jsou výslovně vyloučeny. S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky ve volné krajině, farmové a oborové chovy zvířete s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny výslovně vyloučeny; c) oplocení zemědělských pozemků dle čl. (35) odst. k) d) KZe ani KZeP není stanoven.		

x)

POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY		AP.t	
Hlavní využití:	produkční pozemky zemědělského půdního fondu (zejména druh pozemku – trvalý travní porost)		
Přípustné využití:	a) pozemky zemědělsky využívané převážně jako louky a pastviny; - b) c) pozemky zemědělsky obhospodařované - využívané pro pěstební činnosti; d) pozemky související dopravní infrastruktury např.: 1. zemědělské účelové komunikace; 2. pozemní komunikace zajišťující prostupnost nezastavěného území (krajiny) např. pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky); e) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro letní pastvu dobytka, napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – např. ovce, koně apod., lehké odstranitelné seníky, polní hnojiště, silážní žlaby, seníky, sklady slámy, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.); f) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků vč. protipovodňových opatření, opatření ke snížení ohrožení území vodní a větrnou erozí a zvýšení retenční schopnosti krajiny; g) pozemky vodních toků, revitalizační a renaturační úpravy vodních toků; h) pozemky skladebných prvků územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky), pozemky dalších ploch zeleně jako liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí); i) pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek zajišťujících napojení zejména stávající zástavby;		
Podmíněně přípustné využití	za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (např. bude lokalizován na půdy horších bonit atd.) a) pozemky pro zalesnění, oplocenky; b) pozemky staveb a zařízení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod. Tyto stavby budou max. 3,5 m vysoké, max. zastavěná plocha objektu 25 m²; c) vodní plochy a toky (nové vodní plochy do 3000 m², větší plochy musí být vyznačeny jako plocha s rozdílným způsobem využití WT– vodní plochy a toky);		
Nepřípustné využití:	a) vše, co nesouvisí s hlavním využitím, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím; b) stavby, zařízení a jiná opatření, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území zejména např. pro těžbu nerostů jsou výslovně vyloučeny s výjimkou záměrů pro hospodárné využití nerostů v rozsahu ploch dobývacích prostorů, výhradních ložisek nerostů, schválených prognózních zdrojů vyhrazených nerostů či chráněných ložiskových území; c) veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) zástavba v souladu s přípustným využitím (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní, max. výška 8 m; b) vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. sila, velké seníky / nad 200 m² zastavěné plochy/, stáje, výkrmny a související provozy) jsou výslovně vyloučeny. S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky ve volné krajině, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny výslovně vyloučeny c) oplocení zemědělských pozemků dle čl. (35) odst. k) d) KZe ani KZeP není stanoven.		

y)

TRVALÉ KULTURY		AT	
Hlavní využití:	produkční pozemky zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území (zejména druh pozemku – zahrada, ovocný sad)		
Přípustné využití:	a) pozemky trvalých kultur např. sadů, extenzivních zahrad; b) ostatní produkční pozemky ZPF užívané převážně jako louky a pastviny; c) pozemky zemědělsky obhospodařované - využívané pro pěstební činnosti; d) pozemky související dopravní infrastruktury např.: 1. zemědělské účelové komunikace; 2. pozemní komunikace zajišťující prostupnost nezastavěného území (krajiny) např. pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky); e) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro letní pastvu dobytka, napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – např. ovce, koně apod., lehké odstranitelné seníky, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.); f) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků vč. opatření ke snížení ohrožení území vodní a větrnou erozí a zvýšení retenční schopnosti krajiny; g) pozemky vodních toků, revitalizační a renaturační úpravy vodních toků; h) pozemky skladebných prvků územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky), pozemky dalších ploch zeleně jako liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí); i) pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek zajišťujících napojení zejména stávající zástavby;		
Podmíněně přípustné využití	za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (např. bude lokalizován na půdy horších bonit atd.) a) pozemky staveb a zařízení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod. Tyto stavby budou max. 3,5 m vysoké, max. zastavěná plocha objektu 25 m²; b) vodní plochy a toky (nové vodní plochy do 3000 m², větší plochy musí být vyznačeny jako plocha s rozdílným způsobem využití WT– vodní plochy a toky);		
Nepřípustné využití:	a) vše, co nesouvisí s hlavním využitím, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím; b) stavby, zařízení a jiná opatření, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území zejména např. pro těžbu nerostů jsou výslovně vyloučeny s výjimkou záměrů pro hospodářné využití nerostů v rozsahu ploch dobývacích prostorů, výhradních ložisek nerostů, schválených prognózních zdrojů vyhrazených nerostů či chráněných ložiskových území; c) veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) zástavba v souladu s přípustným využitím (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní, max. výška 5 m; b) vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. síla, velké seníky / nad 200 m² zastavěné plochy/, silážní žlaby, polní hnojiště, stáje, výkrmny a související provozy) jsou výslovně vyloučeny. S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví ve volné krajině se skleníky a fóliovníky, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny výslovně vyloučeny; c) oplocení zemědělských pozemků dle čl. (35) odst. k) d) KZe ani KZeP není stanoven.		

Plochy lesní

z)

LESNÍ VŠEOBECNÉ		LU	
Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa ¹¹		
Přípustné využití:	a) lesní porosty pro hospodářské využití; b) lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny; c) stavby a zařízení sloužící obsluze lesních ploch (pro lesní hospodářství); d) pěstební plochy pro lesní hospodářství - lesoškolky včetně oplocení; e) stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím např.: 1. související dopravní infrastruktura (např. účelové komunikace pro obsluhu území a lesní hospodářství, pro dopravní obsluhu stávajících objektů v krajině, cesty a svážnice); 2. stavby a zařízení pro potřeby myslivosti (posedy, krmelce apod.); 3. stavby, zařízení a jiná patření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; 4. nezbytné liniové stavby a zařízení technického vybavení vč. přípojek zajišťujících napojení zejména stávající zástavby; 5. pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky; 6. vodní plochy a toky včetně revitalizačních opatření; 7. skladebné části územního systému ekologické stability; 8. stavby a zařízení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod.;		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s hlavním, případně přípustným využitím; b) stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území; c) z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné oplocování lesních pozemků (s výjimkou krátkodobé ochrany v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb proti okusu zvěří atp. v zájmu ochrany přírody); d) stavby pro individuální rekreaci;		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) zástavba bude vždy řešena jako přízemní, v odůvodněných případech přízemní s podkrovím (např. hájovna). b) veškeré stavby s výjimkou staveb pro lesnictví, ochranu přírody a krajiny, podzemních staveb technické infrastruktury a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a staveb a zařízení uvedených v přípustném využití jsou výslovně vyloučeny; c) stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb; d) KZe ani KZeP není stanoven.		

¹¹ § 3 zákona č. 289/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů

aa)

LESNÍ JINÉ		LX
Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa ¹² jako součást zastavěného území	
Přípustné využití:	a) lesní porosty pro hospodářské využití; b) lesní porosty jako součást systému sídlení zeleně; c) stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím např.: - související dopravní infrastruktura (např. účelové komunikace pro obsluhu území a lesní hospodářství, cesty, pěší a cyklistické stezky; - nezbytné liniové stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše apod.;	
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno	
Nepřípustné využití:	a) veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s hlavním využitím; b) stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území; c) z důvodu zachování prostupnosti území je nepřípustné oplocování lesních pozemků (s výjimkou krátkodobé ochrany v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb proti okusu zvěří atp. v zájmu ochrany přírody);	
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb; b) KZe ani KZeP není stanoven.	

¹² § 3 zákona č. 289/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Plochy přírodní

bb)

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ		NU	
Hlavní využití:	chráněné přírodní lokality, skladebné části ÚSES, významná zeleň v krajině a ostatní přírodně cenné lokality		
Přípustné využití:	a) činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny; b) činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry; c) pozemky ploch přírodní zeleně, kterými jsou zejména: 1. významné krajinné prvky; 2. skladebné části územního systému ekologické stability; 3. zvláště chráněná území a nejcennější přírodní lokality; 4. prvky důležité pro ekostabilizační funkci krajiny a ochranu krajinného rázu; d) pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů např.: 1. pozemky s přirozenými dřevinnými porosty skupinovými a soliterními s podrostem bylin a keřových porostů (např. remízky, drobné plochy lesa apod.); 2. pozemky s travnatými porosty, květnaté louky; 3. pozemky mokřadů a prameništ; 4. pozemky vodních toků včetně revitalizačních opatření na vodních tocích; 5. pozemky s břehovou a doprovodnou vegetací vodotečí a říčních niv; 6. pozemky určené k plnění funkcí lesa		
Podmíněně přípustné využití	pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny, že negativně neovlivní krajinný ráz a není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany půdního fondu: 1. související dopravní infrastruktura, účelové komunikace; 2. pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu jako obnova nebo návrh účelových komunikací v krajině s možností daného využití; 3. liniové stavby a zařízení technické infrastruktury; 4. pozemky vodních ploch a toků (nové vodní plochy do 3000 m²); 5. pozemky staveb, zařízení a opatření sloužících ochraně území (např. protierozní); 6. stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod.		
Nepřípustné využití:	a) intenzivní formy hospodaření; b) rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; c) terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování; d) jakákoliv stavební činnost, která nesouvisí s prokazatelně nezbytnou obsluhou území; e) stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz; f) stavby, zařízení a jiná opatření, která snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.; g) oplocování pozemků, pokud se nejedná o krátkodobou ochranu v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb atp. v zájmu ochrany přírody		
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	a) veškeré stavby s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny a staveb a zařízení uvedených v přípustném využití jsou výslovně vyloučeny; b) stavby, zařízení a jiná opatření budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb; c) KZe ani KZeP není stanoven.		

Plochy smíšené nezastavěného území

cc)

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ		MU.lprwz	MU.pz
Hlavní využití:	není stanoveno		
Přípustné využití:	a) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; b) pozemky opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; c) liniové stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury vč. přípojek zajišťujících napojení zejména stávající zástavby; d) pozemky související dopravní infrastruktury – především zemědělské účelové komunikace, cesty, komunikace pro pěší, cyklisty, jezdecké stezky; e) vodní toky včetně revitalizačních a protipovodňových opatření; Indexem (x) je uvedena priorita akcentovaná na vymezené ploše: f) p – přírodní priority(pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES) např.: 1. pozemky skladebných částí územního systému ekologické stability; 2. pozemky s přirozenými dřevinnými porosty skupinovými a solitárními, s podrostem bylin a keřových porostů, remízy; 3. pozemky mokřadů a prameništ; 4. pozemky s břehovou a doprovodnou vegetací vodotečí a vodních ploch; 5. pozemky s travnatými porosty, květnaté louky; 6. pozemky s liniovými a plošnými porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí) dle územních systémů ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky); 7. ostatní liniová zeleň podél vodotečí, komunikací a cest; 8. zeleň významná pro zachování krajinného rázu g) z – zemědělství extenzivní (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, nejedná se o intenzivní formy obhospodařování) např.: 1. pozemky trvalých travních porostů – louky, pastviny; 2. pozemky kultur zvyšujících retenční schopnosti krajiny – plochy s neintenzivní formou zemědělského využití; 3. pozemky extenzivně využívaných ploch ZPF (např. sady a zahrady mimo zastavěné území bez trvalého oplocení); 4. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro letní pastvu hospodářských zvířat – např. ovce, koně apod., seník, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - ohradníky, bradla apod.); h) l – lesnictví extenzivní (pozemky, které jsou součástí souvislých lesních ploch, ale nejsou v evidenci katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – lesní pozemek; i) r – rekreace nepobytové (pozemky zejména v návaznosti na plochy rekreace, které nejsou součástí zastavěného území) 1. pobytové, rekreační louky; 2. plochy s možností využití pro volnočasové aktivity bez nutnosti realizace dalších staveb a opatření - přírodní hřiště; j) w – vodohospodářské zájmy (plochy důležité pro vodní režim, zadržení vody v krajině) 1. vodní plochy a toky, které nejsou vyznačeny jako plocha RZV vodní plochy a toky; 2. mokřady a prameniště; 3. plochy významné pro ochranu vodních zdrojů;		
Podmíněně přípustné využití	za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že záměr není v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (např. bude lokalizován na půdy horších bonit atd.) a ochrany přírody (možnosti využití mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.): a) pozemky pro zalesnění, oplocenky; b) s ohledem na charakter řešené lokality mobiliář – stavby a vybavení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu v rozsahu mobiliáře např. informační tabule,		

	rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky s možností posezení apod.;
	c) vodní plochy a toky (nové vodní plochy do 3000 m ²)
Nepřípustné využití:	a) vše, co nesouvisí s přípustným, případně podmíněně přípustným využitím; b) stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz; c) stavby, zařízení a jiná opatření, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro těžbu nerostů apod. s výjimkou záměrů pro hospodářné využití nerostů v rozsahu ploch dobývacích prostorů, výhradních ložisek nerostů, schválených prognózních zdrojů vyhrazených nerostů či chráněných ložiskových území; d) z důvodu zachování prostupnosti krajiny je výslovně vyloučeno oplocování pozemků s výjimkou ploch vymezených pro chov a pastvu hospodářských zvířat, oplocenek;
Zásady prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu	a) zástavba (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní, max. výška 8 m, pokud není stanoveno jinak b) vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. sila, velké seníky /nad 200 m ² zastavěné plochy/, stáje, výkrmny a související provozy) jsou výslovně vyloučeny. S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky ve volné krajině, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny výslovně vyloučeny; c) stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb; d) KZe ani KZeP není stanoven.

Doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití (překryvné značení)

- (54) Při rozhodování o změnách v území, při užívání území bude zohledněno vyznačené využití ploch jako:
- významná liniová zeleň, liniový interakční prvek
 - interakční prvek plošný
 - vodní toky
 - rekreační využití pro terénní cyklistiku – přípustné pouze terénní úpravy prováděné způsobem a v rozsahu, který nepoškozuje stávající porosty a jejich kořenový systém.

f.2. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

(55)

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- Při plánování změn a využívání krajiny budou respektovány zásady pro ochranu charakteristických znaků oblastí krajinného rázu:

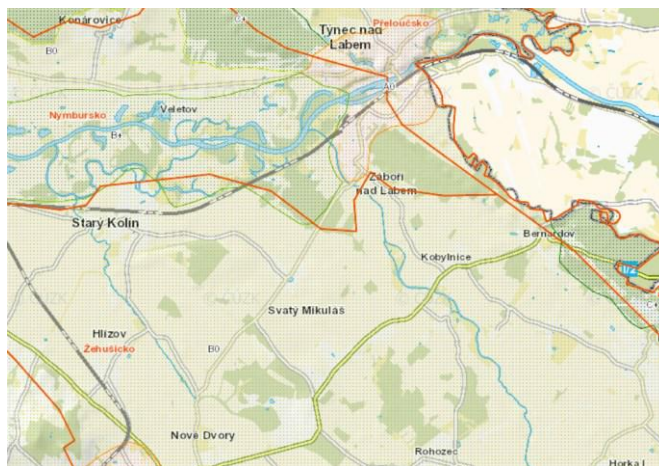


Schéma použito z internetových stránek: https://gis.kr-stredocesky.cz/js/ozp_opk/

1. „Nymbursko“:

- chráněna bude dřevinná nelesní vegetace (stromořadí, břehové porosty) členící polní krajinu;

- b. chráněny budou vegetační prvky liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot;
 - c. chráněny budou vegetační prvky nelesní zeleně v otevřených partiích zemědělské krajiny;
 - d. chráněny budou siluety kulturních dominant a historická zástavba;
2. „Přeloučsko“:
- a. doplňována bude dřevinná vegetace v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině;
 - b. zachováno bude měřítko a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu;
3. „Žehušicko“:
- a. chráněny budou vegetační prvky liniové zeleně podél vodních toků cest jakožto důležitých prvků prostorové struktury;
 - b. chráněny budou vegetační a stavební prvky úprav zemědělské krajiny;
 - c. chráněna bude historicky komponovaná krajina;
 - d. respektována bude dochovaná a typická urbanistická struktura sídel, jejich rozvoj bude orientován do zastavěného území a do kontaktu s ním;
 - e. zachován bude význam kulturních dominant v krajině scéně.
- b) Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování zástavby, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování přírodních hodnot: např. významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Nová výstavba obytných objektů (rodinných domů) především v okrajových částech sídel navazujících na volnou krajinu bude převážně o 1NP s možností využití podkroví. Zástavba bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.
- c) V krajině bude udržována a obnovována tradice solitérních stromů, liniových výsadeb a případně skupin stromů (orientační body v krajině).
- d) Doplněována bude mimolesní zeleň – remízky. Využívány pro tuto funkci budou zejména hůře zemědělsky obdělávatelné, zbytkové plochy zemědělské půdy a ostatní (nezemědělské) druhy pozemků.
- e) V řešeném území nebudou umísťovány výškové stavby typu větrných elektráren, v nezastavěném území nebudou realizovány plochy fotovoltaických elektráren. Stavby a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, přírodní hodnoty a nejsou v souladu s charakterem území jsou výslovně vyloučeny

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)

- (56) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) využití VKP je možné pouze tak, aby nebyla narušena možnost jejich obnovy a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

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

g.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(57) Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a) Dopravní infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VD.1	Koridor pro umístění záměru – silnice I/2, prodloužení trasy v úseku Hlízov – Záboří nad Labem – Kojice, a to včetně souvisejících staveb a opatření a vč. homogenizace silnice III/3278. (dle ZÚR SK D012)
VD.2	Koridor pro umístění záměru – homogenizace silnice I/2
VD.4	Koridor pro záměr dopravní infrastruktury – „Příprava opatření na DI pro přepravu NTK pro NJZ EDU, Propojení Vinařice – Bernardov“
VD.5	Koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku Horní Počápy – Týnec nad Labem, a to včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření

b) Technická infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VT.1	Koridor pro umístění stavby – dvojité vedení 400 kV (dle PÚR ČR E26)

(58) Pro linie nově budovaných inženýrských sítí bude převážně zřizováno věcné břemeno (pokud budou trasovány po pozemcích jiných subjektů – ne po pozemcích ve vlastnictví obce Záboří nad Labem), pro jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní dotčené pozemky budou upřesněny dle následné podrobné dokumentace.

g.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(59) Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a) Územní systém ekologické stability:

Označení VPO	Popis VPO
VU.1	plocha pro VPO – NRBK.K72
VU.2	plocha pro VPO – RBC.923
VU.3	plocha pro VPO – RBC.534595
VU.4a – VU.4d	koridory pro VPO – RBK.1326(a-d)
VU.5a – VU.5f	koridory pro VPO – RBK.1332b(1-6)
VU.6	plocha pro VPO – LBC.784 vložené do RBK.1326
VU.7	plocha pro VPO – LBC.785 vložené do RBK.1326

VU.8	plocha pro VPO –LBC.794 vložené do RBK.1332b
VU.9	plocha pro VPO – LBC.795 vložené do RBK.1332b
VU.10	plocha pro VPO – LBC.796 vložené do RBK.1332b
VU.11	plocha pro VPO – LBC.797 vložené do RBK.1332b
VU.12	plocha pro VPO – LBC.798 vložené do RBK.1332b
VU.15a-VU15b	Koridory pro VPO – LBK.286 (a, b)

g.3. STAVBY K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU

(60) Územní plán takové stavby nenavrhuje.

g.4. ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY

(61) Územní plán nenavrhuje plochy pro asanace.

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

h.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- (62) Územní plán nevymezuje plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Záboří na Labem.

h.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- (63) Územní plán nevymezuje plochy pro veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Záboří nad Labem.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(64) Kompenzační opatření nejsou stanovena. Nebylo požadováno zpracování NATUROVÉHO hodnocení.

**j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení
možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

(65) Územní plán nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

- (66) Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- (67) Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:
- a) **US.1** – zastavitelná plocha **Z.07**;
- (68) Územní studie prověří možnosti využití plochy, vymezí a stanoví:
- a) organizační řešení lokality, podrobné rozdělení do ploch podle převládající funkce včetně vymezení ploch veřejného prostranství – uličního prostoru a související plochy veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou¹³; v ploše Z.07 bude podíl ploch zeleně stoupat směrem do krajiny, zejména k severu k plochám lesa;
- b) zásady uspořádání dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikace pro obsluhu plochy, její šířkové a směrové uspořádání, vymezení uličního prostoru bude řešeno zejména s ohledem na možnost doplnění zeleně v uličním prostoru, bezpečný pohyb pěších a řešení problematiky hospodaření se srážkovými vodami;
- c) podmínky pro umístění zástavby a podmínky prostorového uspořádání (staveb hlavních i staveb vedlejších), důraz bude kladen na okrajové partie plochy, které tvoří přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, a to zejména s ohledem na krajinný ráz;
- d) posouzen bude vliv zástavby na odtokové poměry v území a to tak, aby pokud možno bylo vyloučeno zvýšení odtoku po zástavbě oproti odtoku z území před zástavbou;
- e) prověřena bude možnost realizace zástavby s ohledem na rozsah záplavového území a míru povodňového rizika;
- f) s ohledem na podmínky stanovené v kapitole n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) a navržené rozdělení ploch bude navržen územní studií postup výstavby (etapizace).
- (69) Územní studie bude pořízena, projednána v zastupitelstvu obce, možnost jejího využití bude schválena pořizovatelem a bude vložena do národního geoportálu územního plánování nejdéle **do 30. 11. 2030**.

¹³ §7 odst. 7 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.

(70) Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)

- (71) Územní plán stanovuje podmínky pro pořadí změn v území pro zastavitelé plochy Z.07, Z.09, Z.10, Z.11 a Z.12.
- (72) Při rozhodování o změnách v území ve vymezené návrhové ploše **Z.07** budou respektovány podmínky etapizace stanovené územní studií. Využití této plochy bude probíhat minimálně ve dvou etapách. Pro každou etapu musí být komplexně vyřešena dopravní a technická infrastruktura, v případě plochy Z.07 příslušný podíl souvisejícího veřejného prostranství. První etapa bude zahrnovat 40 – 60 % výměry návrhové plochy. Realizace v druhé etapě je možná za podmínky, že v ploše první etapy bude realizována a užívána zástavba minimálně na 50 % její výměry.
- (73) Zástavba v zastavitelných plochách Z.09, Z.10, Z.11 a Z.12 bude postupovat od hranice zastavěného území, resp. ve směru od sídla směrem do krajiny (nejdříve budou zastavovány pozemky navazující na zastavěné území nebo na části plochy nejbližší k sídlu, případně v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu, teprve poté budou zastavovány pozemky navazující).

o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

(74)

1. Administrativa – instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, podnikatelů apod.
2. Dlouhodobě sledovaný záměr – záměr v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací
3. Charakter / charakter území či jeho části (lokality) / charakter zástavby – charakter obecně určují vizuálně vnímané a identifikovatelné sjednocující prvky, které se obvykle i opakují, a to v různě velkých a definovaných částech území (např. řešené území, krajina, sídlo, část sídla, blok, ulice, strana ulice, skupina pozemků). Tyto určující prvky představuje v zastavěném území např. urbanistická struktura (uspořádání veřejných prostranství a vazba jednotlivých stavebních pozemků na tato prostranství, charakteristický způsob organizace veřejného prostranství (např. realizace chodníků a prvků zeleně, dopravní opatření apod.), u zástavby pak např. charakteristický způsob řešení oplocení, charakteristická intenzita využití pozemků, charakteristické výškové a objemové řešení staveb, a to vč. způsobu a typu jejich zastřešení, dodržovaná stavební čára a dodržovaná uliční čára (pokud je lze identifikovat), stavební řešení (tradiční postupy výstavby / využití výrobku plnění funkce stavby), výrazové prvky budov apod. Ve stabilizovaných plochách lze charakter podle výše uvedených příkladů kritérií na základě jejich existence popsat. V plošně rozsáhlejších rozvojových plochách bude jejich charakter definován a vytvářen průběžně od zahájení jejich využívání, resp. od zahájení příprav změn v území.
4. Krajina – část území, tak jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů (dle Evropské úmluvy o krajině), pro účely územního plánu může být synonymem nezastavěného území
5. Krátkodobé shromažďování odpadu – sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěním pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)
6. Maloobchod – samostatné jednotlivé prodejny, obchodní střediska místní, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
7. Negativní účinky na životní prostředí – exhalace, hluk, emise, vibrace, teplo, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod apod. z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad limitní přípustnou mez hygienických předpisů – normovou hodnotu (konkrétní technický požadavek obsažený v příslušné české technické normě (např. ČSN 730532) nebo jiném právním předpise, jehož dodržení považuje konkrétní ustanovení za splnění jím stanovených požadavků)
8. Nežádoucí (negativní) dominanta – nadzemní stavba (objekt), která svou výškou nebo hmotou nerespektuje charakter a měřítko okolní zástavby nebo krajiny (nezastavěného území), do kterého je záměr umísťován, nerespektuje krajinný ráz. Taková stavba např. narušuje urbanistickou strukturu sídla, narušuje siluetu sídla (panorama) v dálkových pohledech, zakrývá nebo konkuruje stávajícím dominantám např. kostelu, narušuje významné přírodní horizonty, nerespektuje kulturní a přírodní hodnoty.
9. Občanské vybavení – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící např.:
 - obchodu, veřejnému stravování, ubytování
 - veřejné správě a administrativě
 - školství, kultuře, společenským aktivitám
 - zdravotnictví a sociální péči
10. Odstavování, dlouhodobé stání (vozidel) – *umístění vozidla mimo jízdní pruhy pozemní komunikace zpravidla v místě bydlíště, popř. v sídle provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá. /ČSN 73 6056/¹⁴*
11. Oplocení bránící průchodnosti krajiny – oplocení části nezastavěného území, které jednak svým rozsahem, ale i technickým provedením brání průchodnosti krajiny pro jeho uživatele (např. zaplacením účelové komunikace, která je využívána uživateli území k přístupu do okolní krajiny /např. spojení sídlo – les/), nebo brání migraci zvěře, především drobné např. zajícům. Za takové se nepovažuje lokální oplocení zemědělských pěstebních kultur, které chrání výsadby např. před okusem zvěří apod. nebo oplocení pastvin z důvodu zabezpečení (proti útěku) chovu hospodářských zvířat např. ohradníky nebo jiná forma oplocení respektující krajinný ráz např. dřevěné ohrady.
12. Parkování (vozidel) – *umístění vozidla mimo jízdní pruhy pozemní komunikace po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu. /ČSN 73 6056/* Parkování se může podle délky rozlišovat na krátkodobé (do 2 hodin trvání) a dlouhodobé (nad 2 hodiny trvání)

13. Pobytová rekreace – stavby či zařízení, umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování, s hygienickým zázemím.
Dle způsobu užívání jde o rekreační stavby:
- individuální
 - sloužící zájmové skupině obyvatel
 - komerčně využívané
14. Podkrovím se pro účely územního plánu rozumí využívaný prostor pod konstrukcí šikmé střechy, který má střešní nebo vikýřová okna, nebo i okna ve štítové stěně. Okapová hrana střešní konstrukce podkroví v její části mimo konstrukce vikýřů nesmí být výše než 1,2 m nad horní úroveň konstrukce stropu nad posledním nadzemním podlažím.
15. Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je v souladu s podmínkami využití ploch možno zastavět; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě objektem, který nenaruší charakter lokality, při respektování urbanistických a architektonických zásad a zároveň bude zajištěno nerušené užívání sousedních staveb a pozemků (nebude snížena pohoda bydlení). Prolukou se tedy rozumí stavební mezera mezi zastavěnými stavebními pozemky sourodého funkčního využití (v územním plánu je vyznačena ve stejném typu plochy s rozdílným způsobem využití jako navazující stabilizované plochy).
16. Průtočným korytem se rozumí ta část koryta vodního toku, kterou za běžných průtokových podmínek skutečně protéká voda. Jedná se o hydraulicky aktivní část vodního toku, která je trvale zapojena do proudění a ve které probíhají hlavní hydrologické a morfologické procesy. Průtočné koryto je odlišeno od okolních nepřírodně nebo přirozeně oddělených částí, jako jsou slepá ramena, mrtvá ramena či záplavové území, které jsou mimo běžný režim proudění vody.
17. Služby – nevýrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních individuálních potřeb – např. řemesla, sezónní a opravárenské služby, služby pečovatelské, zdravotní, péče o tělo (kadeřnictví, kosmetika, pedikúra apod.), půjčovny, poradenství...atd.
18. Související dopravní nebo technická infrastruktura – nezbytná infrastruktura zajišťující funkci hlavního využití ve vymezené ploše (napojení na dopravní systém sídla, na systémy technické infrastruktury – voda, kanalizace, elektro plyn apod.)
19. Související veřejné prostranství – veřejné prostranství vymezené v souladu s požadavky platné legislativy pro návrhové plochy (toto navrhované prostranství nemusí být nutně součástí příslušné zastavitelné plochy).
20. Stavba pro účely územního plánu, především pro stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití je stavba chápána ve smyslu nadzemních objektů (budov).
21. Stavební pozemek: Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.
22. Urbanizované území – představuje plochu zastavěného území včetně ploch přestavby, zastavitelných ploch a ploch související dopravní infrastruktury
23. Velkoobchod – stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem
24. Veřejná správa – veřejné budovy nebo zařízení v polyfunkčních objektech sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
25. Výrobní služby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, případné negativní důsledky provozovaných činností nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
26. Výšková hladina – charakterizuje výškovou úroveň zástavby odpovídající počtu nadzemních podlaží. Pro jednoznačnost je v jednotlivých případech uvedena i konkrétní hodnota v metrech [m]..
Výška nadzemního podlaží je pro potřeby územního plánu uvažována v těchto hodnotách:
- Pro obytnou zástavbu max. 3,5 m konstrukční výšky
 - Pro zástavbu občanského vybavení max. 4,5 m konstrukční výšky
 - Pro zástavbu v plochách výroby (pro výrobní objekty) – 5 m konstrukční výšky.
- Pro obytnou zástavbu a zástavbu občanského vybavení je možno nad stanovenou výškovou hladinu realizovat podkroví (definice dle ČSN 73 4301) pokud není územním plánem ve stanovených podmínkách prostorového uspořádání příslušné plochy změny stanoveny jinak.

Maximální výška zástavby je pak určena vynásobením stanoveného max. počtu nadzemních podlaží a pro potřeby územního plánu uvažované konstrukční výšky dle typu navrhované zástavby. Do této hodnoty není započítána výška střešní konstrukce (např. pro 2 NP obytné zástavby, kde stanovené podmínky prostorového uspořádání umožňují využití podkroví, bude maximální výška zástavby vypočtena takto: $2 \times 3,5 \text{ m} + \text{výška střešní konstrukce s podkrovím}$; pro variantu bez podkroví: $2 \times 3,5 \text{ m} + 1,5 \text{ m}$ pro konstrukci střechy = 8,5 m).

Nepřekročení maximální stanovené výškové hladiny (stanovené v metrech) bude posuzováno v nejnižším místě průniku vnějšího obvodu stavby (obvykle vnější povrch obvodové konstrukce) přilehlým rostlým terénem. Posuzován bude vertikální výškový rozdíl mezi výškovou úrovní místa nejnižšího průniku vnějšího obvodu zástavby s přilehlým rostlým terénem a úrovní nejvyššího bodu střešní konstrukce nebo obvodové konstrukce (např. atika nebo hřeben střechy). Nad stanovenou maximální výškovou hladinu mohou zasahovat komíny, antény apod., nikoliv však komplexní technologická zařízení (např. vzduchotechnická).

27. Využívání krajiny – představuje souhrn způsobů využití nezastavěného území, především lidských činností provozovaných v nezastavěném území, které nejsou provozovány na základě správních rozhodnutí. Jsou provozovány vlastníky pozemků, nájemci ale i ostatními uživateli – zemědělství, lesnictví, vodohospodářská činnost, ochrana přírody a krajiny, rekreace atd.
28. Zařízením integrovaným a zařízením „s upřesňujícím určením“ (jako např. zařízení občanského vybavení nebo zařízení pro zdravotnictví a výchovu apod.) se pro účely územního plánu chápe část objektu či provozovna, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby nebo souboru staveb - např. zařízení veřejného stravování v administrativní budově.
29. Zástavba je chápána jako (nadzemní) stavba nebo soubor či soubory (nadzemních) staveb. Jednotlivé stavby mohou být členěny na (stavební) objekty. Souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Součástí zástavby jsou kromě staveb hlavních (objektů, resp. domů určujících účel zástavby) i stavby vedlejší, kterými se rozumí stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují její účel užívání (např. u rodinných domů garáže, dílny, skleníky, bazény apod.). Pro účely územního plánu má stavební objekt (v rámci členění stavby) obdobný význam jako výše popsaná vedlejší stavba. Za zástavbu se nepovažuje oplocení zastavěného stavebního pozemku.
30. Zastavěná plocha pozemku pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se pro účely územního plánu započítávají i zpevněné plochy.
31. Zastavěný stavební pozemek: Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Struktura a hierarchie podmínek stanovených v územním plánu:

Při rozhodování o změnách v území musí být vždy respektovány podmínky vyplývající ze stanovených koncepcí. Základem podmínek pro využití ploch jsou podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap f). V případech, kdy jsou pro zastavitelné plochy a plochy přestavby stanoveny podmínky prostorového uspořádání individuálně, tak tyto podmínky jsou nadřazeny podmínkám stanoveným v čl. (53). Obdobně musí být sledovány pro rozvojové plochy individuálně stanovené technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu a lokální podmínky. Další podmínky vyplývají z vymezení *koridorů dopravní nebo technické infrastruktury*, z *doplňkové charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití*, z vymezení *skladebných prvků ÚSES, návrhových tras technické infrastruktury* a z vymezení *územních rezerv*. Tyto další podmínky jsou nadřazeny podmínkám pro využití ploch s RZV, a to v tomto uvedeném pořadí (poslední uvedená podmínka je nadřazena všem předchozím). Ve struktuře podmínek je pak nejvýše postaveno případně stanovené omezení změn v území, které je představováno podmíněním rozhodování zpracováním územní studie.

**p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
GRAFICKÉ ČÁSTI****Územní plán:**

I.A – textová část územního plánu (počet stran: 84)

I.B – grafická část územního plánu:

- | | |
|---|--------|
| • I.B1 Výkres základního členění území | 1:5000 |
| • I.B2a Hlavní výkres | 1:5000 |
| • I.B2b Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura | 1:5000 |
| • I.B2c Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura a vodní hospodářství | 1:5000 |
| • I.B3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |