

ÚZEMNÍ PLÁN CHLUMEC

(Návrh k opakovanému veřejnému projednání, srpen 2019)

A – TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

Objednatel: Obec Chlumec	Pořizovatel: Obecní úřad Chlumec
Zhotovitel: Atelier proREGIO, s.r.o.  pro REGIO	Autorizační razítko
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač Číslo autorizace: 03 497 Projektanti: Ing. arch. Stanislav Kovář, CSc. Mgr. Barbora Necidová Mgr. Jan Ambrož	

Obsah

A – Textová část

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	4
3.1	Vymezení zastavitelných ploch.....	4
3.1.1	Plochy bydlení.....	4
3.1.2	Plochy občanského využití.....	5
3.1.3	Plochy veřejných prostranství.....	5
3.2	Vymezení systému sídelní zeleně.....	5
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	5
4.1	Dopravní infrastruktura.....	5
4.2	Technická infrastruktura.....	6
4.3	Občanské vybavení.....	6
4.4	Veřejná prostranství.....	7
5	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 POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	7
5.1	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	7
5.1.1	Plochy zeleně.....	7
5.1.2	Plochy vodní a vodohospodářské.....	7
5.2	Územní systém ekologické stability.....	7
6	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 ODS. 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).....	8
7	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.....	16
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	16
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA....	16
10	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	16

B – Grafická část

- B1 – Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- B2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)
- B3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k 30. 11. 2017 a je zakresleno v grafické části územního plánu ve výkresu B1.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Rozvoj území obce bude respektovat přírodní a civilizační limity, které jsou dány umístěním obce v zemědělské krajině, která se vyznačuje rozsáhlými plochami orné půdy a menšími plochami lesů a zeleně členěnými koridory dopravní a technické infrastruktury.

Základní koncepce rozvoje území je dána těmito zásadami:

- Nová výstavba bude umístována především do části obce Chlumeč, v ostatních částech bude územní rozvoj minimální;
- Pro rozvoj bydlení budou využity proluky v zastavěném území v plochách bydlení a smíšených obytných a dále zastavitelné plochy bydlení, které na zastavěné území navazují;
- Rozvoj občanského vybavení a nerušící výroby se bude odehrávat v plochách smíšených obytných venkovských a v plochách občanského vybavení v lokalitě Houserovec;
- Plochy pro tělovýchovu a sport se budou rozšiřovat ve stavových plochách občanského vybavení a v plochách veřejných prostranství;
- Rodinná rekreace se bude rozvíjet ve stavových plochách rodinné rekreace v chatové osadě Yukon a v lokalitě Na Vršku;
- Plochy silniční dopravy budou rozšířeny v lokalitě Na Vršku jako příjezdové cesty ke statku a k vodním zdrojům. Další stavby, zařízení a opatření pro silniční dopravu budou umístovány do ploch veřejných prostranství, případně i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím;
- Cyklistická doprava se bude rozvíjet v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím;
- Technická infrastruktura včetně protipovodňových opatření bude umístována do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

Hodnoty budou v obci chráněny a rozvíjeny takto:

- Zástavba bude v souladu s charakterem zástavby zemědělskými usedlostmi, umístění staveb bude respektovat prostory návesních prostranství, stavby budou mít sedlové střechy, výška staveb bude max. 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- Nová výstavba na nezastavěných pozemcích v zastavěném území, popř. přestavby stávajících objektů, nesmí být v konfliktu s nemovitými kulturními památkami, v části obce Krnín především s národními kulturními památkami zemědělská usedlost č. p. 3 v Krníně a strážní domek č. p. 9 (parc. č. st. 78, k. ú. Chlumeč), který je součástí národní kulturní památky Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část). Zároveň budou respektovány podmínky ochranného pásma NKP – českého úseku bývalé koněspřežní železnice z Českých Budějovic do Lince;

- V části obce Krnín bude zástavba respektovat podmínky stanovené pro vesnickou památkovou zónu Krnín a bude v souladu s charakterem původní historické zástavby v regionu lidové architektury Opalicko, který je dán uzavřenými nebo polootevřenými zemědělskými dvory, jednopodlažními stavbami na obdélníkovém půdorysu, orientovanými v převážné většině okapovou stranou do téměř bezprostřední blízkosti komunikace a zastřešenými sedlovými střechami;
- Nová výstavba bude v souladu s lesozemědělským charakterem oblasti krajinného rázu Kamenoujezdsko;
- V nezastavěném území nebudou umísťována technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, vyjma cyklistických stezek a doprovodných staveb, v plochách zemědělských nebudou umísťovány stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví nebudou umísťovány mimo plochy lesní.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce rozšiřuje základní koncepci rozvoje území takto:

- V části obce Chlumeč bude bydlení rozvíjeno v zastavitelných plochách navazujících na zastavěné území ze západní, severní a východní strany a také v prolukách v zastavěném území;
- V části obce Krnín bude bydlení rozvíjeno v zastavitelné ploše navazující na zastavěné území na východní straně lokality a také v prolukách v zastavěném území;
- V chatové osadě Yukon bydlení rozvíjeno nebude;
- Komerční občanské vybavení bude rozvíjeno v plochách občanského vybavení komerčních zařízení malých a středních v lokalitě Houserovec;
- Další občanské vybavení, rekreace, výroba a skladování budou rozvíjeny v rámci přípustného využití ploch bydlení v rodinných domech venkovských, nebo ploch smíšených obytných venkovských, vyjma chatové osady Yukon.

Urbanistická kompozice je dána podmínkami prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití.

3.1 Vymezení zastavitelných ploch

3.1.1 Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha	Max. počet domů v ploše
Z1	BV	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	1,317	2
Z2	BV	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,522	1
Z3	BV	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,186	1

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha	Max. počet domů v ploše
Z4	BV	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,239	1
Z5	BV	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,235	1

3.1.2 Plochy občanského využití

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z6b	OM	Plochy občanského využití – komerční zařízení malá a střední	0,755

3.1.3 Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z7	PV	Plochy veřejných prostranství	0,040

3.2 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně bude rozvíjen především v plochách veřejných prostranství a v plochách zeleně soukromé a vyhrazené a v plochách zeleně přírodního charakteru.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1 Dopravní infrastruktura

Silnice I/39. III/1592 a III/1593. jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční, celostátní železniční trať č. 196 je vymezena jako plocha dopravy železniční. Místní a účelové komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako veřejná prostranství, v nezastavěném území jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury.

V územním plánu jsou vymezeny tyto koridory dopravní infrastruktury:

Označení koridoru	Název	Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	Podmínky pro využití koridoru
KD1	IV. tranzitní železniční koridor	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování železniční tratě, zpřesnění rozsahu potřebných ploch bude provedeno v navazujícím územním řízení.	Pro všechny plochy s rozdílným využitím zasahující do vymezeného koridoru je přípustné pouze takové využití, které nenaruší podmínky pro umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

Označení koridoru	Název	Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	Podmínky pro využití koridoru
KD2	Účelová komunikace	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování silniční komunikace, zpřesnění rozsahu potřebných ploch bude provedeno v navazujícím územním řízení.	Pro všechny plochy s rozdílným využitím zasahující do vymezeného koridoru je přípustné pouze takové využití, které nenaruší podmínky pro umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.
KD3	Místní komunikace	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování silniční komunikace, zpřesnění rozsahu potřebných ploch bude provedeno v navazujícím územním řízení.	Pro všechny plochy s rozdílným využitím zasahující do vymezeného koridoru je přípustné pouze takové využití, které nenaruší podmínky pro umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

Další stavby, zařízení a opatření pro dopravní infrastrukturu včetně ploch pro parkování a odstavování motorových vozidel a cyklostezek budou umístovány do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich hlavním nebo přípustným využitím.

4.2 Technická infrastruktura

Obec Chlumeč má vodovod pro veřejnou potřebu s vlastními studnami, na který je napojena většina obyvatel. Chatová osada Yukon vodovod nemá, objekty jsou zásobovány ze studní a vrtů.

Způsob zásobování pitnou vodou se územním plánem nemění. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch budou umístovány především do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství a dále do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Likvidace odpadních vod je zajištěna septikovou čistírnou odpadových vod nacházející se v části obce Chlumeč, v ostatních částech je likvidace řešena individuálně. Způsob likvidace odpadních vod se územním plánem nemění. Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování odpadních vod (pokud je to možné) anebo akumulaci odpadních vod. Nové kanalizační řady a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch budou umístovány především do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství a dále do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Způsob odvádění dešťových vod se územním plánem nemění, u nových staveb budou dešťové vody v maximální míře uváděny do vsaku.

Způsob napojení zastavěného území na vedení vysokého napětí se územním plánem nemění, zastavěné území je napojeno na síť VN prostřednictvím tří trafostanic, jejich kapacita bude v případě potřeby posílena.

4.3 Občanské vybavení

Občanské vybavení je stabilizováno v rámci vymezených ploch tělovýchovných a sportovních zařízení a ploch komerčních zařízení malých a středních. Občanské vybavení bude umístováno do ploch občanského vybavení a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

4.4 Veřejná prostranství

Plochy místních komunikací a další veřejně přístupné zpevněné plochy, které nejsou součástí ploch dopravy silniční nebo jiných ploch s rozdílným způsobem využití, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Nová veřejná prostranství budou umístována do ploch veřejných prostranství do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

5 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

5.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v krajině vymezené jako plochy zemědělské, plochy zeleně přírodního charakteru, plochy lesní, plochy přírodní a plochy vodní a vodohospodářské. Podrobné podmínky pro využití ploch v krajině jsou uvedeny v kap. 6.

5.1.1 Plochy zeleně

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
K1	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,168
K2	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,442
K3	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,035
K4	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,472
K5	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,497
K7	ZP	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,500

5.1.2 Plochy vodní a vodohospodářské

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
K6	W	Plochy vodní a vodohospodářské	0,244
K8	W	Plochy vodní a vodohospodářské	0,051

5.2 Územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné části územního systému ekologické stability na lokální úrovni:

Označení	Typ	Statut	Cílové společenstvo
LBC 1	Lokální biocentrum	Stav	Lesní
LBK 5	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Vodní, lesní
LBK 6	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Vodní, lesní
LBK 9	Lokální biokoridor	Stav	Vodní, lesní

Podrobné podmínky pro využití ploch, na kterých je vymezen územní systém ekologické stability, jsou uvedeny v kap. 6.

6 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 ODS. 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)

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení
 - BV – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské
- Plochy rekreace
 - RI – plochy staveb pro rodinou rekreaci
- Plochy smíšené obytné
 - SV – plochy smíšené obytné venkovské
- Plochy občanského vybavení
 - OM – plochy komerčních zařízení malých a středních
 - OS – plochy tělovýchovných a sportovních zařízení
- Plochy veřejných prostranství
 - PV – plochy veřejných prostranství
- Plochy dopravní infrastruktury
 - DS – plochy silniční dopravy
 - DZ – plochy železniční dopravy
- Plochy technické infrastruktury
 - TI – plochy inženýrských sítí
- Plochy zeleně
 - ZS – plochy soukromé a vyhrazení zeleně
 - ZP – plochy zeleně přírodního charakteru
- Plochy vodní a vodohospodářské
 - W – plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
 - NZ – plochy zemědělské
- Plochy lesní
 - NL – plochy lesní
- Plochy přírodní
 - NP – plochy přírodní

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití (hlavní využití), pokud bylo možné jeho stanovení, přípustné využití a nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona). Pro některé plochy je stanoveno podmíněně přípustné využití, popř. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	občanské vybavení související s hlavním využitím
	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	<p>podmínky pro plochy stavové a pro plochy návrhové:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavba pro bydlení může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví - objekty mohou mít maximální výšku 9 metrů od upraveného okolního terénu - objekty musí mít tradiční zastřešení (sedlové, výjimečně polovalbové) o sklonu min. 35° - zástavba pro občanské vybavení nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby - stavby trvalého charakteru je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst. 2 lesního zákona), ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umístění pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly)
	<p>podmínky pro plochy návrhové:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimální výměra stavebního pozemku v ploše Z1 je 6000 m², zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 10 % celkové plochy pozemku - minimální výměra stavebního pozemku v ploše Z2 je 1400 m², zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku - minimální výměra stavebního pozemku v ploše Z3 je 1400 m², zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku - minimální výměra stavebního pozemku v ploše Z4 je 2000 m², zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 20 % celkové plochy pozemku - minimální výměra stavebního pozemku v ploše Z5 je 450 m², zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 60 % celkové plochy pozemku
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy rekreace
Podrobnější členění:	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI
Hlavní využití:	rodinná rekreace
Přípustné využití:	občanské vybavení související s hlavním využitím
	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro plochy stavové: - stavby trvalého charakteru je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst. 2 lesního zákona), ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umístění pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly)
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy komerčních zařízení malých a středních – OM
Hlavní využití:	obchodní prodej
	administrativa
	služby
Přípustné využití:	bydlení související s hlavním využitím
	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro plochy stavové a pro plochy návrhové: - zástavba pro občanské vybavení může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví - stavby trvalého charakteru je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst. 2 lesního zákona), ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umístění pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly)
	podmínky pro plochy návrhové: - zastavěná plocha všemi stavbami nepřesáhne 60 % celkové plochy pozemku
Podmíněně přípustné využití:	výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení – OS
Hlavní využití:	tělovýchova a sport
Přípustné využití:	obchodní prodej související s hlavním využitím
	bydlení související s hlavním využitím
	ubytování
	stravování
	služby
	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro plochy stavové: - stavby trvalého charakteru je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst. 2 lesního zákona), ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umístění pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly)
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy veřejných prostranství
Podrobnější členění:	Plochy veřejných prostranství – PV
Hlavní využití:	veřejná prostranství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy smíšené obytné
Podrobnější členění:	Plochy smíšené obytné venkovské – SV
Hlavní využití	bydlení
Přípustné využití:	občanské vybavení související s hlavním využitím
	rodinná rekreace
	technická a dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro plochy stavové: <ul style="list-style-type: none"> - zástavba pro bydlení může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví - zástavba pro občanské vybavení, výrobu a skladování nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby - stavby trvalého charakteru je možno na těchto plochách umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst. 2 lesního zákona), ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umístění pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly)
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy silniční dopravy – DS
Hlavní využití:	silniční doprava
Přípustné využití:	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	občanské vybavení související s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	územní systém ekologické stability
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy železniční dopravy - DZ
Hlavní využití:	železniční doprava
Přípustné využití:	technická a dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	bydlení související s hlavním využitím
	občanské vybavení související s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	územní systém ekologické stability
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy inženýrských sítí - TI
Hlavní využití:	technická infrastruktura
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	územní systém ekologické stability
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Plochy soukromé a vyhrazení zeleně - ZS
Hlavní využití:	zahrady
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	vodní plochy
	oplocení
Nepřípustné využití:	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Plochy zeleně přírodního charakteru - ZP
Hlavní využití:	zeleně
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	protierozní opatření
	územní systém ekologické stability
	vodní plochy
Nepřípustné využití	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek, informačních tabulí naučných stezek a související zařízení

Způsob využití:	Plochy vodní a vodohospodářské
Podrobnější členění:	Plochy vodní a vodohospodářské - W
Hlavní využití:	vodní hospodářství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	zeleně
Nepřípustné využití	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek, informačních tabulí naučných stezek a související zařízení

Způsob využití:	Plochy zemědělské
Podrobnější členění:	Plochy zemědělské – NZ
Hlavní využití:	zemědělství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	protierozní opatření
	zeleň
Nepřípustné využití	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek, informačních tabulí naučných stezek a související zařízení

Způsob využití:	Plochy lesní
Podrobnější členění:	Plochy lesní – NL
Hlavní využití:	lesnictví
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	vodní plochy
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek, informačních tabulí naučných stezek a související zařízení

Způsob využití:	Plochy přírodní
Podrobnější členění:	Plochy přírodní – NP
Hlavní využití:	ochrana přírody a krajiny
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití	vše, co není určeno jako hlavní nebo přípustné využití
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek, informačních tabulí naučných stezek a související zařízení
	oplocení

7 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

V územním plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Identifikace ploch	Název
VD1	KD1	IV. tranzitní železniční koridor
VD2	KD2	Účelová komunikace

V územním plánu jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Identifikace ploch	Název
VU1	K3/ZP	Lokální biokoridor LBK 6
VU2	K4/ZP	Lokální biokoridor LBK 6
VU3	K5/ZP	Lokální biokoridor LBK 6
VU4	K7/ZP	Lokální biokoridor LBK 5

Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V územním plánu nejsou vymezena veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou v územním plánu stanovena.

10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Údaj o počtu listů územního plánu: 16

Údaj o počtu výkresů k němu připojené grafické části: 3