

# Územní plán ZÁLEZLICE

## ČISTOPIS

TEXTOVÁ ČÁST

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Zálezlice, dne 7. 11. 2019, pod č. usn. 1
<b>Datum nabytí účinnosti územního plánu:</b>	<b>27. 11. 2019</b>
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Ing. Markéta Čákorová
Funkce:	referent stavebního odboru, Městský úřad Neratovice



*Podpis a otisk úředního razítka:*

Projektant:

**Design M.A.A.T., s. r. o.**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Monika Juráčková

**Listopad 2019**

## Obsah

<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	<b>6</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>7</b>
2.1. Kulturní hodnoty .....	7
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>8</b>
3.1. Urbanistická koncepce vč. urbanistické kompozice zastavěného území.....	9
3.1.1. Urbanistická kompozice sídla Kozárovice	9
3.1.2. Urbanistická kompozice sídla Zálezlice	9
3.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	10
3.3. Vymezení ploch přestavby.....	11
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně .....	12
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>13</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	13
4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury	13
4.1.2. Místní komunikace	13
4.1.3. Účelové komunikace	13
4.2. Technická infrastruktura .....	14
4.2.1. Koncepce zásobování vodou	14
4.2.2. Koncepce odkanalizování	14
4.2.3. Odvádění srážkových vod	14
4.2.4. Koncepce elektrické energie	14
4.2.5. Koncepce zásobování plynem a teplem	14
4.2.6. Odpadové hospodářství	14
4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury .....	15
4.4. Veřejná prostranství.....	15
4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany .....	15
<b>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</b>	<b>17</b>
5.1. Koncepce uspořádání krajiny.....	17
5.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES .....	17
5.3. Prostupnost krajiny.....	20
5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi .....	20

5.5.	Rekreace.....	20
5.6.	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	20
6.	<b>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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>21</b>
6.1.	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY .....	21
6.1.1.	BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské	21
6.1.2.	BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem	22
6.1.3.	SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	23
6.1.4.	OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	24
6.1.5.	RH – PLOCHY REKREACE – hromadné	25
6.1.6.	VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	26
6.1.7.	ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	27
6.1.8.	ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená	28
6.1.9.	ZO – PLOCHY ZELENĚ – ochranná a izolační	28
6.1.10.	ZP – PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru	29
6.1.11.	TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	29
6.1.12.	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční	30
6.1.13.	DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace	31
6.1.14.	DSÚ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace	31
6.2.	Plochy přírody a krajiny .....	32
6.2.1.	W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	32
6.2.2.	NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	33
6.2.3.	NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	34
6.2.4.	NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa	35
6.2.5.	NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní	36
6.2.6.	NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – mokřady	37
6.2.7.	NSz – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – zemědělské	37
6.2.8.	NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – nezastavitelné	38
6.3.	Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území.....	39
6.3.1.	Ochrana lesa	39
6.3.2.	Hluková zátěž	39

6.3.3.	Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů	39
6.3.4.	Aktivní zóna záplavového území	39
6.3.5.	Ostatní podmínky	39
7.	<b>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</b>	<b>40</b>
7.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb.....	40
7.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření.....	40
7.3.	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	41
8.	<b>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</b>	<b>42</b>
9.	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>	<b>43</b>
10.	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření</b>	<b>44</b>
11.	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části</b>	<b>45</b>

# Obec Zálezlice

---

Č. usn.: 1

V Zálezlicích dne: 7. 11. 2019

Zastupitelstvo obce Zálezlice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška),

**vydává**

**Územní plán Zálezlice:**

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 9. 2019.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese (výkresy N1, N2).

## 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Hlavní důraz je kladen na rozvoj ploch bydlení v sídle Zálezlice, doplňující podélné uspořádání sídla a scelující zastavěné území v záhumenní partii.

Následující vymezené hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkresu (N2).

### 2.1. Kulturní hodnoty

Územní plán vymezuje tyto kulturní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H1 Hodnotná kompozice sídla Kozárovice**

Objekty při komunikaci zůstanou posazené na uliční čáru. Tam, kde je dodržena štítová orientace, bude tato zachována, tam, kde je okapová orientace, bude zachována rovněž. Bude zachován převažující charakter jednopodlažních staveb a malých objemů.

- **Hodnota H2 Hodnotná jádro sídla Zátvor**

Zůstane zachován jasně definovaný – domy ohraničený – centrální prostor návsi s převažující štítovou orientací. Budou respektovány stavby středně velkých hmot o výrazně obdélných půdorysech, jednopodlažní.

- **Hodnota H3, H4 Křížek**

Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v rozsahu do 10 metrů poloměru nebudou vymezeny takové stavby, které by svojí prostorovou kompozicí negativně ovlivňovaly dominantnost hodnot **H3**, **H4**.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### Vysvětlení použitých pojmů

**Jednopodlažní zástavba** = zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.

**Nízkopodlažní zástavba** = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

**Středněpodlažní zástavba** = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 12 metrů ke koruně okapové římsy.

**Malé objemy/hmoty staveb** = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Středně velké objemy/hmoty staveb** = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Velké objemy/hmoty staveb** = zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Jeden stavební soubor** = uskupení budov, případně jedna budova, které tvoří zpravidla uzavřený dvorec.

**Uliční čára** = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky. Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.

**Nepravidelné posazení** = stavby, které zpravidla nesledují uliční čáru, nejsou vůči sobě ve vzájemném pravidelném uspořádání (například rovnoběžností) a stavby které jsou často usazeny na pozemek zcela asymetricky (nerovnoběžnost obvodových stěn s hranami pozemku).

**Nepravidelná parcelace** = taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou parcelací okolní zástavby.

**Venkovská zástavba** = určuje jí zejména okolní ráz již existující zástavby z minulého a předminulého století. Jedná se vždy o stavby jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní), se sedlovými střechami /výjimečně pultovými či valbovými/, často tvořící dvorec, uliční řadu.

**Dvorcová zástavba** = soubor staveb, tvořící uzavřený areál.



### **3.1. Urbanistická koncepce vč. urbanistické kompozice zastavěného území**

V zastavěném území je stanovena minimální výměra stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup>. Koeficient maximální zastavitelnosti pozemku je 30 %.

Respektování charakteru zástavby znamená, že novostavby, stavební úpravy a nástavby s přístavbami se co nejvíce přiblíží stávajícím charakterům, které jsou zde definovány.

#### **3.1.1. Urbanistická kompozice sídla Kozárovice**

##### **Území hodnoty H1**

Převažující štítová orientace převážně jednopodlažních objektů malých objemů bude posazená na uliční čáru. Budou respektovány malé objemy staveb s obdélnými půdorysy.

V jižní části dvorcové uspořádání objektů středně velkých a velkých objemů – hospodářský dvorec s bydlením. Dominantní stavby budou posazeny po obvodu dvorce.

Ostatní zástavba bude respektovat obdélné půdorysy.

#### **3.1.2. Urbanistická kompozice sídla Zálezlice**

##### **Území hodnoty H2 – původní sídlo Zátvor**

Bude respektována pravidelně formovaná, obdélníková náves, štítové orientace jednopodlažních objektů středně velkých hmot, výrazně obdélných půdorysů, jednopodlažní.

##### **Centrální část, podél páteřní komunikace, směrem jižním**

Bude respektována převažující štítová orientace objektů malých a středně velkých hmot a patrnými záhumenními partiemi, posazených na stále patrnou uliční čáru.

Ostatní podmínky jsou dány kapitolou 2 a 6 a to i pro další plochy území.

## 3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol 2 a 6.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z1	Plochy smíšené obytné – venkovské  Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	SV-N (3 729, 4 321 m <sup>2</sup> )  DSm-N1 (688 m <sup>2</sup> )	JZ část sídla Kožárovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb s obdélnými půdorysy</li> <li>– výměra stavebního pozemku min. 800 m<sup>2</sup></li> <li>– koeficient maximální zastavitelnosti stavebního pozemku je 30 %</li> <li>– dopravní napojení z navržené místní komunikace</li> <li>– ponechat dostatečný odstup od regionálního bio-centra (pruh zeleně bez neprůchodného oplocení v šíři 10 m)</li> <li>– východní část se nachází na území povodňového rizika – výstavba je podmíněna přijmutím zpřísněných stavebně – technických podmínek, jimiž se sníží povodňové riziko</li> </ul>
Z2	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ-N (12 068 m <sup>2</sup> )	JV část sídla Kožárovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– středně velké objemy staveb situovat po obvodu dvorce</li> <li>– dopravní napojení ze stávající krajské komunikace</li> </ul>
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (26 739 m <sup>2</sup> )	SZ část sídla Záležlice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– výměra stavebního pozemku min. 800 m<sup>2</sup></li> <li>– koeficient maximální zastavitelnosti stavebního pozemku je 30 %</li> <li>– respektovat uliční čáru stávající zástavby, do vnitřku plochy založit novou uliční čáru danou umístěním prvního objektu</li> <li>– dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> </ul>
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (18 502 m <sup>2</sup> )	JZ část sídla Záležlice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– výměra stavebního pozemku min. 800 m<sup>2</sup></li> <li>– koeficient maximální zastavitelnosti stavebního pozemku je 30 %</li> <li>– dopravní napojení ze stávajících stavebních parcel</li> </ul>
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (7 555 m <sup>2</sup> )	J část sídla Záležlice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– výměra stavebního pozemku min. 800 m<sup>2</sup></li> <li>– koeficient maximální zastavitelnosti stavebního pozemku je 30 %</li> <li>– dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>– dům umístěný při krajské komunikaci bude respektovat založenou uliční čáru</li> </ul>

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (8 366 m <sup>2</sup> )	J část sídla Zálezlice	
Z9	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ-N (11 385 m <sup>2</sup> )	J okraj sídla Zálezlice	– středně velké a velké objemy staveb – dopravní napojení ze stávající účelové komunikace
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (2 090 m <sup>2</sup> )	SV sídla Zálezlice	– max. 1 RD – koeficient maximální zastavitelnosti stavebního pozemku je 30 % – dopravní napojení ze stávající místní komunikace – malé objemy staveb
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (4 602 m <sup>2</sup> )	střed sídla Zálezlice	– výměra stavebního pozemku min. 800 m <sup>2</sup> – malé objemy staveb – dopravní napojení ze stávající místní komunikace

### 3.3. Vymezení ploch přestavby

Pro níže uvedené plochy přestavby jsou případně upraveny podmínky využití kapitol 2 a 6.

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P1	Zemědělská výroba	Plochy technické infrastruktury	TI-N (4 867 m <sup>2</sup> )	J část sídla Zálezlice	– plocha pro sběrný dvůr a související zařízení – dopravní napojení ze stávající místní komunikace
P2	Zemědělská výroba	Plochy občanského vybavení	OV-N (8 198 m <sup>2</sup> )	J část sídla Zálezlice	– malé a středně velké objemy staveb situovat při komunikaci – dopravní napojení ze stávající místní komunikace a krajské silnice

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV), plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) a plochy zeleně přírodního charakteru (ZP). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídel, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

## 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

#### 4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury

Koncepce silniční sítě se nemění. ÚP umožňuje řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících silnic.

#### 4.1.2. Místní komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace (DSm-S, DSm-N). Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i plochy veřejných prostranství.

Navržená komunikace	Účel
DSm-N1	obsluha zastavitelné plochy Z1
DSm-N2	obsluha v zastavěném území

#### 4.1.3. Účelové komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace (DSú-S, DSú-N).

Navržená komunikace	Účel
DSú-N1	zadní napojení zem. areálu
DSú-N2	stezka pro pěší a cyklisty

Odstavná a parkovací stání budou řešena přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Koncepce zásobování vodou

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území se požaduje centrální způsob zásobování vodou. V odůvodněných případech, tam kde to není ekonomicky účelné, je přípustný režim individuálního zásobování (např. souvislé skalní podloží, vzdálenosti přípojky delší 100 metrů, apod.).

### 4.2.2. Koncepce odkanalizování

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území se požaduje centrální způsob likvidace odpadních vod. V odůvodněných případech, tam kde to není ekonomicky účelné, je přípustný režim individuálního odkanalizování (např. souvislé skalní podloží, vzdálenosti přípojky delší 100 metrů, nutnost čerpání, apod.).

### 4.2.3. Odvádění srážkových vod

Veškeré srážkové vody budou přednostně využívány (např. jako zálivka) a vsakovány do půdy, ledaže by charakter podloží vyžadoval odvedení srážkových vod do vodního toku či kanalizace.

### 4.2.4. Koncepce elektrické energie

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a napájecích vedení kdekoliv, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

### 4.2.5. Koncepce zásobování plynem a teplem

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření plynovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

ÚP neklade podmínky pro určený způsob vytápění.

### 4.2.6. Odpadové hospodářství

V jižní části sídla, mezi areály zemědělské výroby, ÚP vymezuje plochu přestavby P1, kde bude realizován sběrný dvůr.

Stávající soz domovních odpadů zůstává nedotčen, s odvozem na skládku mimo správní území a minimální frekvencí 1x týdně.

### 4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce je tvořena stávajícími plochami občanského vybavení. V jižní části sídla ÚP nově vymezuje plochu přestavby P2 (OV-N) pro zřízení parkoviště s objekty stravování a hygienického zařízení jako zázemí pro rekreační využívání vodní plochy lomu.

Pro plochy bydlení je rovněž připuštěno využití pro občanskou vybavenost.

### 4.4. Veřejná prostranství

Koncepce je tvořena stávajícími plochami veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství. Pro významné rozvojové plochy je plocha veřejných prostranství stanovena taxativně ve výkresové části, je tedy podmínkou. Cílem je nejen vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce, posílení ekologické stability a snížení prašnosti. Dalším cílem je také případné odclonění ploch bydlení vůči plochám výroby či dopravy plochami zeleně.

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
Z8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	J okraj sídla Zálezlice

### 4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

#### Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V aktivních zónách nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy.

#### Zóny havarijního plánování

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje

#### Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných částech domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje úřad obce ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla, apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v nadzemních částech domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

#### Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu, spolkového domu).

Individuální únik obyvatel v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci areálu budovy spolkového domu. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách spolkového domu.

### **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce**

Na území obce se mohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha výrobního areálu VZ-S v jižní části sídla Zálezlice.

### **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- kontaminace podzemních vod převážně anorganickými látkami (areály výroby)
- povodeň

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

### **Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.



## 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. Koncepce uspořádání krajiny

Krajinné plochy jsou členěny do 8 typů funkčních ploch (plochy vodní W, zemědělské - orná půda NZo, zemědělské - trvalé travní porosty NZt, lesní NL, smíšené nezastavěného území - přírodní NSp a mokřady NSm, plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské NSz, nezastavitelné plochy těžby nerostů NT).

V ploše krajiny jsou navrženy protierozní opatření pro posílení retenčních schopností krajiny a krajinná opatření pro podporu prvků ÚSES.

V krajině je možné umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.2

### 5.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy pro prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

#### Biocentra

označení	název	typ	rozloha v řešeném území	kat. území
RBC 1866 (RBC 24)	U Kozárovic	Regionální biocentrum - funkční	cca 30 ha	Záležlice
RBC 1866 (RBC 24)	U Kozárovic	Regionální biocentrum - navržené	cca 12,5 ha	Záležlice
RBC 1866 (RBC 24)	U Kozárovic	Regionální biocentrum - navržené	cca 0,43 ha	Záležlice
RBC 534820	Chlumín	Regionální biocentrum - funkční	cca 0,5 ha	Záležlice
LBC 254	V Oblouku	Lokální biocentrum - funkční	cca 2,4 ha	Záležlice
LBC 257	Pod Zátvorem	Lokální biocentrum - funkční	cca 3,3 ha	Záležlice
LBC 256	Na hranicích	Lokální biocentrum - navržené	cca 3 ha	Záležlice

## Biokoridory

označení	název	typ	délka, šířka v řešeném území	kat. území
NBK 42, K58/V,N	Údolí Vltavy – K10	Nadregionální biokoridor – funkční	cca 1400 m délka, cca 115 m šířka	Záležlice
LBK 151-1	Tůně	Lokální biokoridor – funkční	cca 425 m délka,	Záležlice
LBK 151-2	Tůně	Lokální biokoridor – funkční	cca 843 m délka	Záležlice
LBK 152	V oborách	Lokální biokoridor – funkční	cca 1105 m délka	Záležlice
LBK 150	Kozárovický potok	Lokální biokoridor – funkční	cca 465 m délka	Záležlice
LBK 149-2	Na pískách	Lokální biokoridor – funkční	cca 232 m délka	Záležlice
LBK 152	V oborách	Lokální biokoridor – navržený	cca 231 m délka	Záležlice
LBK 149-3	Na pískách	Lokální biokoridor – navržený	cca 930 m délka	Záležlice
LBK 149-2	Na pískách	Lokální biokoridor – navržený	cca 577 m délka	Záležlice
LBK 149-2	Na pískách	Lokální biokoridor – navržený	cca 66 m délka	Záležlice

V grafickém vyjádření územního plánu jsou prvky ÚSES vyjádřeny jako překryvné plochy. Tyto plochy ÚSES jsou tudíž nadřazené vůči ostatním plochám využití, které překrývají.

Pro plochy ÚSES platí tyto podmínky:

### Využití ploch BIOCENTER

#### Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

#### Přípustné využití:

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatrávnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

#### Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.

### **Nepřípustné využití:**

- umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné

## **Využití ploch BOKORIDORŮ**

### **Převažující využití:**

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

### **Přípustné využití:**

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

### **Podmíněně přípustné využití:**

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

### **Nepřípustné využití:**

- umístování nových staveb, neprůchodného oplocení či ohrazení kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (musí být ale vždy zprůchodněny)
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

### 5.3. Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků místních a účelových komunikací (viz kap. 4.1.3. a 4.1.4.).

### 5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Je vymezena řada krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o návrh především ploch smíšených nezastavěného území NSp-N.

### 5.5. Rekreace

Koncepce rekreace pro apartmánové a penzionové bydlení počítá s využitím funkcí v rámci ploch občanské vybavenosti.

Dále jsou v územním plánu potvrzeny stávající plochy hromadné rekreace (sportoviště).

Je doplněn systém cestní sítě pro cyklo, pěší, jsou vymezeny plochy smíšené přírodní pro zvýšení atraktivity krajiny a biologické rozmanitosti.

### 5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

V ÚP je vymezena jednak stávající plocha pro dobývání ložisek nerostných surovin (NT-S) jižně od sídla Zálezlice – konkrétně zde jde o mokrou těžbu štěrkopísků. Západním směrem od této stávající plochy je vymezen prostor (plocha NT-N1) pro rozšíření těžby, na které je již vydané územní rozhodnutí.

Do jihozápadního cípu řešeného území zasahuje chráněné ložiskové území č. 00310100 Hostín v rámci kterého je také přípustné dobývání nerostných surovin.

V hranicích chráněného ložiskového území platí omezení staveb netěžebního charakteru podle § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostných surovin (horní zákon).

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 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro jednotlivé funkční plochy jsou nad rámec kapitoly 6 stanoveny podmínky v kapitolách 2 a 3 této textové části, které v případě odlišnosti mají přednost.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic III. třídy.

## 6.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### 6.1.1. BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské BV-S, BV-N

BV-S

BV-N

#### Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití:**

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - stavby a zařízení pro informační, vzdělávací, ekologická centra
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- mobilheimy

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů

## **6.1.2. BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem BVo-S**

**BVo-S**

### **Převažující využití:**

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- mobilheimy

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 10 metrů
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou korunními římsami a hmotami jednotlivých přiléhajících objektů – případný výškový rozdíl nové stavby nepřekročí 1/3 rozdílu výšek přiléhajících stávajících objektů (tam, kde je patrná stavební čára souvislé uliční řady)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí

## 6.1.3. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské SV-S, SV-N

SV-S

SV-N

### Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

### Přípustné využití:

- rodinné domy
- nerušící drobná výroba a služby místního významu (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)

- stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro informační, vzdělávací, ekologická centra
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením):
  - stavby se zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
  - agrofarmy
  - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. střešní fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)

#### Nepřípustné využití:

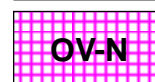
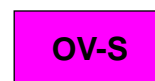
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- mobilheimy

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

### 6.1.4. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV-S, OV-N



#### Převažující využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro informační, vzdělávací, ekologická centra
- stavby a zařízení pro tělovýchovu



- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- parkoviště
- byty správců zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
  - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
  - stavby a zařízení nerušící výroby (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
  - sklady do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - sběrné dvory

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina nepřekročí 4 nadzemních podlaží, s výjimkou bodových dominant (bez dalších podlaží – např. věž)

### **6.1.5. RH – PLOCHY REKREACE – hromadné RH-S**

**RH-S**

#### **Převažující využití:**

- objekty určené pro hromadnou rekreaci

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování

- stavby a zařízení pro relaxaci
- zařízení technických sportů
- přírodní sportoviště
- rozhledny
- kempy, veřejná tábořiště
- stanové, rekreační a pobytové louky
- koupaliště
- dětská hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

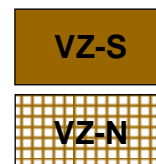
#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

### **6.1.6. VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba** **VZ-S, VZ-N**



#### **Převažující využití:**

- zemědělská výroba

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení velkoobchodu
- stavby a zařízení maloobchodu
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. střešní fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- sběrné dvory
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

- ochranná, vyhrazená zeleň
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
  - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)
  - byty majitelů a správců zařízení

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů (u technologií není výška stanovena)

### 6.1.7. ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň ZV-S, ZV-N



#### Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- plochy okrasné a rekreační zeleně
- rekreační a pobytová louka
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby občanské vybavenosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

## 6.1.8. ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená ZS-S

ZS-S

### Převažující využití:

- zahrady a zeleň v zástavbě pro individuální využití

### Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě bydlení (garáže apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- hřiště do zastavěné plochy 100 m<sup>2</sup>
- oplocení
- drobné stavby pro zemědělství a chovatelství
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná a clonící zeleň
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

## 6.1.9. ZO – PLOCHY ZELENĚ – ochranná a izolační ZO-S

ZO-S

### Převažující využití:

- ochranná a izolační zeleň v sídlech

### Přípustné využití:

- protihluková a protipovodňová opatření a stavby (valy, stěny, apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- zahrady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

### 6.1.10. ZP – PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru ZP-S

ZP-S

#### Převažující využití:

- zeleň v zástavbě s významnou ekologickou funkcí

#### Přípustné využití:

- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- zahrady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná a clonící zeleň
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, kterými by došlo k narušení krajinného rázu
- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím
- neprůchodné oplocení

### 6.1.11. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI-S, TI-N

TI-S

TI-N

#### Převažující využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

#### Přípustné využití:

- vodovod, vrty, studny, jímky, vodojemy, akumulční nádrže, úpravny vody, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže

- elektrické vedení, rozvodny, transformovny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- komunikační zařízení
- sběrné dvory vč. souvisejících technologických objektů
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná a clonící zeleň
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- další výše nevyjmenovaná technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### **6.1.12. DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční DS-S**

**DS-S**

#### **Převažující využití:**

- silnice I., II. a III. třídy

#### **Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- vodní plochy, retenční nádrže
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže, parkoviště
- technická infrastruktura
- další výše nevyjmenovaná dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.13. DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace

#### DSm-S, DSm-N

DSm-S

#### Převažující využití:

- místní komunikace pro dopravu nadmístní a místní

DSm-N

#### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- účelové komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.14. DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace

#### DSú-S, DSú-N

DSú-S

#### Převažující využití:

- účelové komunikace pro dopravu místní

DSú-N

#### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

## 6.2. Plochy přírody a krajiny

### 6.2.1. W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S

W-S

#### Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

#### Přípustné využití:

- biologické rybníky jako součást čištění odpadních vod
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu
- dopravní infrastruktura v nezbytném rozsahu

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
  - zařízení pro rybníkářskou činnost
  - plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
  - nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu
  - rekreační vybavení vodní plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně výše nevyjmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- pro plochy mimo zastavěné území – oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 20 m<sup>2</sup>



## 6.2.2. NZo - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

### NZo-S

NZo-S

#### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní obhospodařování orné půdy

#### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (stromořadí, keřové pláště, meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň, doprovodná břehová a mokřadní zeleň)
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny, zemědělství
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení
- trvalé oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 300 m<sup>2</sup>

### 6.2.3. NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

#### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

#### Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny, zemědělství
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy:
  - plochy orné půdy
- realizované v pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
  - rekreační vybavení travní plochy
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisějící s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení
- trvalé oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 300 m<sup>2</sup>

#### 6.2.4. NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa

NL-S

##### NL-S

#### Převažující využití:

- plnění funkcí lesa

#### Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- těžba nerostů – pouze v ploše chráněného ložiskového území
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství
- trvalé oplocení pozemků s výjimkou oplocení obor a farmových chovů zvířete
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 20 m<sup>2</sup>

## 6.2.5. NSp - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - přírodní NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

### Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití:

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu
  - sady
  - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 100 m<sup>2</sup>

## 6.2.6. NSm - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - mokřady NSm-S

NSm-S

### Převažující využití:

- využití přírodních ploch s cílem vysoké ekologické stabilizace

### Přípustné využití:

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- lesy s vysokou retenční schopností
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura v nezbytně nutném rozsahu

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby a staveb a zařízení pro zemědělství
- trvalé oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha 100 m<sup>2</sup>

## 6.2.7. NSz - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - zemědělské NSz-N

NSz-N

### Převažující využití:

- soukromé zahrady s pěstitelskými funkcemi s možností oplocení

### Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- drobné stavby pro zemědělství a chovatelství
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- lesoparky
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- hřiště
- oplocení
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

- ochranná a clonící zeleň
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- stavby do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s max. 1 nadzemním podlažím do 6 metrů výšky hřebene
- zastavitelnost max. 5 %

### **6.2.8. NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – nezastavitelné NT-S, NT-N**

**NT-S**

**NT-N**

Tato funkční plocha je určena pro funkce a činnosti spojené s těžbou, roztříděním a skladováním nerostné suroviny, hlušiny a pro plochy technického zajištění této těžby.

#### **Převažující využití:**

- těžba a uskladnění nerostné suroviny

#### **Přípustné využití:**

- oplocení areálu
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- liniové a plošné keřové a stromové porosty
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výška deponií a mezideponií nepřekročí 8 metrů

## 6.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území

### 6.3.1. Ochrana lesa

Stavby hlavní (např. rodinné domy, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 25 metrů od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti staveb 25 – 50 metrů od okraje lesa je nutný souhlas orgánu SSL.

Umístění staveb vedlejších (např. ČOV a jiná doprovodná techn. infrastruktura, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, přístřešky, garáže, zpevněné plochy a oplocení) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 10 metrů od okraje lesního pozemku.

### 6.3.2. Hluková zátěž

V ochranných pásmech silnic a v plochách ležících v těsné vazbě silnic, výrobních areálů a zemědělských staveb vykazující hlukovou zátěž musí být pro dotčené zastavitelné plochy vyřešena bezpečná napojení a protihluková opatření. Ve vymezených plochách, umožňujících bydlení či jiná zařízení a objekty, pro něž jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů. Hlukové limity je nutno dodržet i ve vnitřním prostoru staveb a to dle konkrétního využití plochy.

### 6.3.3. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování) bude na hranici vymezené funkční plochy, pokud není přímo vyznačena v grafické části územního plánu. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

### 6.3.4. Aktivní zóna záplavového území

Na plochách dotčených aktivní zónou záplavového území je nepřípustné:

- umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic – tato omezení neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.
- těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
- skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

### 6.3.5. Ostatní podmínky

#### Ministerstvo obrany

Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany pro nadzemní stavby – stavby přesahující 100 m nad terénem je nutné závazné stanovisko MO. Dále je nutné závazné stanovisko MO ke stavbám větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.

## 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

### 7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

- **Dopravní a technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VDt1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N1)	Záležlice
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N2)	Záležlice

- **Technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VT1	Plocha pro sběrný dvůr a související zařízení (TI-N, P1)	Záležlice

### 7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření

- **Opatření k podpoře nefunkčních prvků ÚSES**

kód a číslo VPO	název prvku ÚSES	kat. území
VU1	Regionální biocentrum RBC 1866 (RBC 24) – navržená část	Záležlice
VU2	Regionální biocentrum RBC 1866 (RBC 24) – navržená část	Záležlice
VU3	Lokální biokoridor LBK 152 – navržená část	Záležlice
VU4	Lokální biokoridor LBK 149-3 – navržená část	Záležlice
VU5	Lokální biocentrum LBC 256 – navržená část	Záležlice
VU6	Lokální biokoridor LBK 149-2 – navržená část	Záležlice
VU7	Lokální biokoridor LBK 149-2 – navržená část	Záležlice



### **7.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. 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

• Veřejná prostranství

ozn.	název	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP1	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N, Z8)	1221	Zálezlice	Zálezlice

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

ÚP vymezuje tyto plochy územní rezervy:

územní rezerva	možné budoucí využití	umístění	podmínka pro prověření budoucího využití
R1	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ-R)	jihovýchodní okraj sídla	prověřit v rámci Změny ÚP, pokud bude vyčerpáno 60 % kapacity sousední zastavitelné plochy Z9

Pro územní rezervy platí, že dosavadní využití území dotčené navrženou plochou územní rezervy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

## 11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu Zálezlice obsahuje 45 stran formátu A4.

Grafická část územního plánu Zálezlice obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000