

Územní plán Kařez

duben 2025



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal:

b) datum nabytí účinnosti územního plánu:

c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

Sídlo
IČ
ID datové schránky

Zástupce obce
Telefon
E-mail

Obec Kařez

Obecní úřad Kařez, Kařez 28, 338 08 Zbiroh
00258806
747a6zg

Bc. Václav Krofta, starosta
+420 371 794 452
urad@obeckarez.cz

Pořizovatel

Sídlo

Obecní úřad Kařez

Kařez 28,
338 08 Zbiroh

Zpracovatel

Sídlo

IČ

Zástupce
Telefon
E-mail

Vypracoval
Telefon
E-mail

Akad. arch. Václav Šmolík

Chmelová 352/15,
312 00 Plzeň – Doubravka
10395580

Akad. arch. Václav Šmolík
+420 775 027 805
smolik-architekt@centrum.cz

Ing. arch. Břetislav Krejsa
+420 728 934 856
kancelar@atelierkrejsa.cz

Obsah

a)	Vymezení zastavěného území.....	5
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
b.1.	Základní koncepce rozvoje území.....	5
b.2.	Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území.....	5
b.3.	Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území.....	6
b.4.	Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území.....	7
c)	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
c.1.	Urbanistická kompozice	9
c.2.	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	12
c.3.	Vymezení systému sídelní zeleně	22
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	23
d.1.	Koncepce dopravní infrastruktury.....	23
d.2.	Koncepce technické infrastruktury	25
d.3.	Občanská vybavenost	27
d.4.	Veřejná prostranství.....	27
e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	28
e.1.	Koncepce uspořádání krajiny.....	28
e.2.	Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	29
e.3.	Územní systém ekologické stability	30
e.4.	Prostupnost a fragmentace krajiny	31
e.5.	Ochrana před povodněmi, protierozní opatření a retence vod v území	32
e.6.	Rekreační využívání krajiny.....	32
e.7.	Dobývání nerostných surovin.....	33
f)	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	33
f.1.	Obecné podmínky	34
f.2.	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	36
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	78
g.1.	Veřejně prospěšné stavby	78

g.2. Veřejně prospěšná opatření	78
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	78
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	78
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , včetně podmínek pro jeho prověření.....	78
j.1. R.02 – Kařez (jih).....	78
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .	79
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	79
l.1. US.01– územní studie pro plochu lehké výroby (VL) – Z.07	79
l.2. US.03a, US.03b – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z.01	79
l.3. US.04 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z.02	80
m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	81
n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	82
n.1. Textová část.....	82
n.2. Grafická část	82

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ke dni 1. 8. 2020.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1 - Výkres základního členění území a dále pro přehlednost zakresleno i ve výkresech č. 2 – Hlavní výkres, č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, č. 4 – Koordinační výkres a č.5 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1. Základní koncepce rozvoje území

Rozvoj území obce bude probíhat v souladu s obecnými požadavky na dlouhodobý udržitelný rozvoj území daný Politikou územního rozvoje České republiky v aktuálním znění a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v aktuálním znění.

Základem koncepce rozvoje obce jsou tyto body:

- stabilizovat základní sídelní jednotky v území
- vytvořit prorůstové podmínky v obci primárně pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech nebo v rodinných domech se smíšenou obytnou funkcí, doplněných o možnost drobného podnikání a nerušící výroby
- podporovat přiměřený rozvoj sídla s ohledem na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, ochranu zemědělského půdního fondu, krajinného rázu a ekologických funkcí krajiny
- pomocí urbanistických nástrojů zajistit koncepční, postupný a kontrolovatelný rozvoj zastavitelných ploch vymezených původním územním plánem tak, aby byl respektován stávající urbanismus obce a jeho architektonické a urbanistické hodnoty
- omezit negativní působení liniové dopravy (dálnice, železnice, silnice II. a III. třídy) na obytnou zástavbu a občanskou vybavenost a využít její potenciál pro hospodářský rozvoj a rozvoj území obce
- zajistit bezpečnost dopravy a omezit zátěž sídel z komunikací navazujících na dálnici včetně eliminace sekundárních závad, které mají vliv na hygienu a pohodu bydlení, vyplývajících z dopravního zatížení obce
- zkvalitnit napojení na dopravní infrastrukturu a systém hromadné dopravy osob
- respektovat a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území
- stabilizovat a doplňovat základní kostru ekologické stability a realizovat opatření směřující ke zvýšení celkové stability a biodiverzity území
- stabilizovat a rozvíjet přírodní a ekologické funkce nivy Zbizožského potoka a jeho přítoků jako základní přírodní osy utvářející charakter území obce Kařez, podporovat její hydrologické funkce, chránit a zachovávat doprovodnou zeleň, rozvíjet na ní navázanou rekreační funkci a od této osy odvíjet rozvoj dalších prvků zeleně
- umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a dalších zásahů podporujících retenci vod v území

b.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené přírodní hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- volná krajina na území obce vyjma ploch určených tímto územním plánem k zastavění

- významné krajinné prvky dle §3 a §4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy veškeré lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
 - Alej Špacírka jako registrovaný významný krajinný prvek
- maloplošně zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma
 - přírodní památka Kařezské rybníky
- funkční skladebné části ÚSES
- migračně významná území
- vodní zdroje a vodní toky
- plochy zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany
- krajinářské kompoziční prvky (meze, remízky, úvozy, aleje...)
- mokřadní biotopy
- veškeré vodní zdroje včetně jejich ochranných pásem
- krajinný ráz

Přírodní hodnoty budou dále rozvíjeny:

- rozvíjením prvků zelené infrastruktury v návaznosti na hlavní přírodní osu Zbirožského potoka (základní kostru systému sídelní a krajinné zeleně)
- realizací vymezených nefunkčních částí ÚSES a doplňováním funkčních částí ÚSES
- revitalizací vodních toků
- zakládáním společenstev s vyšším stupněm ekologické stability (meze, remízky, rybníky, tůně...)
- cílenou výsadbou zeleně kolem polních cest a vybraných místních a účelových komunikací
- zvýšením migrační propustnosti krajiny
- zvýšením retenčních schopností krajiny

b.3. Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- kulturní památky
 - železniční nádraží Zbihroh
 - smírčí kříž
- území s archeologickými nálezy
- urbanistické, architektonické a krajinné prvky související s průmyslovým rozvojem v 19. století (pozůstatky plánované Dělnické kolonie, nádraží, nedokončené vlečky, Pětidomí...)
- urbanisticky a architektonicky cenné prostory, stavby a prvky drobné lidové architektury (centra obcí, návsi, kostely, domy a usedlosti s tradičním tvaroslovím, boží muka, křížky, zvoničky...)
- reliktury historické kulturní krajiny (meze, cesty apod.)
- válečné hroby
- významné pohledové horizonty a osy

Úpravy objektů, ploch a komunikací v okolí výše uvedených kulturních hodnot budou navrhovány a realizovány tak, aby přímo ani ve svých důsledcích nesnížily dotčené hodnoty. V rámci možností dojde k odstraňování překážek narušujících tyto hodnoty.

b.4. Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené civilizační hodnoty (uvedené hodnoty jsou zakresleny v Koordinačním výkrese):

- dálnice
- železnice
- komunikace II. a III. třídy
- místní a účelové komunikace
- cyklostezky, cyklotrasy a turistické trasy
- vodovodní a kanalizační řady
- vedení elektrizační soustavy a transformační stanice
- telekomunikační zařízení a vedení
- zařízení pro sběr a třídění odpadů
- zařízení občanského vybavení
- veřejná prostranství

Civilizační hodnoty budou dále rozvíjeny podporou rozvoje sítě místních a účelových komunikací, turistických tras a cyklostezek, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

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

Cílem územního plánu je rozvíjet sídlo a krajinu v souladu se základní koncepcí rozvoje obce a v souladu s koncepcí ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Urbanistická koncepce proto na základě jednotlivých bodů základní koncepce rozvoje obce stanovuje tyto konkrétní kroky:

Stabilizovat základní sídelní jednotky v území

- stabilizovat sídlo Pětidomí v území
 - zachovat obytný a rekreační charakter sídla
 - respektovat architektonické, urbanistické a krajinné pozůstatky rozvoje obce v době průmyslové revoluce (Pětidomí, nedokončená vlečka...)
 - sídlo dále nerozvíjet
- stabilizovat sídlo Malý Újezd v území
 - zachovat obytný a podnikatelský charakter území
 - realizací rozvojových ploch pro výrobu a skladování a pro bydlení neohrozit stávající funkční využití území
- stabilizovat sídlo Borek v území
 - zachovat rozptýlenou urbanistickou zástavbu a zástavbu areály
 - zamezit vzniku staveb, které by měřítkem a výškou zástavby výrazně zasahovaly do krajinného rázu
 - sídlo dále nerozvíjet
- stabilizovat sídlo Kařez v území

- posílit propojení jednotlivých urbanisticky nesourodých částí obce do jednoho funkčního celku
- respektovat architektonické, urbanistické a krajinné pozůstatky postupného rozvoje obce (venkovská zástavba, řadové domy dělnická kolonie (Sedmidomí), meziválečná architektura, novodobá zástavba...)
- citlivě navázat novou zástavbou na stávající zástavbu (reflektovat strukturu a charakter zástavby, zamezit vzniku segregované lokality bez návaznosti na stávající centrum obce)

Vytvořit prorůstové podmínky v obci primárně pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech nebo v rodinných domech se smíšenou obytnou funkcí, doplněných o možnost drobného podnikání a nerušící výroby

- podpořit rozvoj venkovského bydlení v sídle Malý Újezd s důsledným oddělením od rozvojových ploch pro lehký průmysl a skladování
 - doplnit plochy pro bydlení v proluce mezi stávající obytnou zástavbou a areálem stavebnin
 - doplnit možnost zástavby v návaznosti na potenciální vybudování přeložky silnice III/2343 (podmínit zpracováním územní studie)
 - před jakoukoliv výstavbou v přilehlých plochách pro lehký průmysl a skladování zajistit realizaci ochranné a izolační zeleně pro ochranu stávajících navrhovaných ploch bydlení před negativními vlivy výroby a skladování
- usměrnit rozvoj sídla Kařez do předem definovaných oblastí s odpovídající úrovní regulace (převzít rozvojové plochy definované původním územním plánem a zajistit podmínky pro jejich koncepční rozvoj)
 - vymežit zastavitelnou plochu mezi Zbizožským potokem a lesem na východním okraji obce (podmínit zpracováním územní studie)
 - vymežit zastavitelnou plochu na jižním okraji obce (podmínit zpracováním územní studie)
 - vymežit zastavitelné plochy bezprostředně navazující na zastavěné území a doplňující a uzavírající sídlo do jednotného celku

Podporovat přiměřený rozvoj sídla s ohledem na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, ochranu zemědělského půdního fondu, krajinného rázu a ekologických funkcí krajiny

- všechny vymežované zastavitelné plochy budou napojeny na dostatečně kapacitní komunikace a veřejná prostranství dle zákonem stanovených podmínek
- ve všech vymežovaných zastavitelných plochách musí být zajištěno napojení na dostatečně kapacitní síť technické infrastruktury
- rozvoj v zastavitelných i stabilizovaných plochách bude:
 - minimalizovat dopady na organizaci a zábory zemědělského půdního fondu
 - respektovat krajinný ráz a zamezí vzniku negativních dominant
 - nenaruší ekologickou stabilitu krajiny (výrazným zásahem do přírodních ekosystémů, narušením funkčních skladebných částí ÚSES apod.)

c.1. Urbanistická kompozice

STRUKTURA ZÁSTAVBY

Jednotlivá sídla v obci Kařez jsou tvořena několika celky s odlišnou plošnou a výškovou strukturou zástavby. Pro zachování kompoziční vyváženosti sídla je nezbytné respektovat při vymezování nových staveb a úpravách stávajících staveb a areálů strukturu zástavby dle následujícího schématu. Navrženou strukturu zástavby je nezbytné dodržet i při pořizování dalších stupňů územně plánovací dokumentace (regulačních plánů), územních studií a dohod o parcelaci.

Změna urbanistické struktury je možné pouze ve veřejném zájmu zejména u staveb specifického významu (veřejná občanská vybavenost, veřejná zeleň a veřejná prostranství...).



Obrázek 1: Struktura zástavby v obci – návrh

Struktura zástavby je navržena pro stávající i pro nově zastavitelné plochy. V situacích, kdy je nezbytné posoudit vztah budoucí stavby v zastavitelných plochách ke stávající zástavbě (například obvyklá orientace objektu a tvar střechy), je tak potřeba vycházet z ploch se shodnou strukturou zástavby v daném sídle a odvodit vztahy vůči komunikaci, veřejnému prostranství apod. z ní.

c.1.1. **Zástavba řadová**

Zástavba řadou objektů vytvářející uliční prostor s výraznou prostorotvornou funkcí. Pozemky jsou ohraničené a zřetelně oddělují soukromé a veřejně přístupné prostory.

Obecné regulativy:

- Zachovat zástavbu v uliční řadě (neumísťovat nové objekty v druhé řadě za hlavní objekty bez vymezení samostatné uliční řady – nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
- **Zachovat tvar a měřítko pozemků a staveb (respektovat převažující tvar střechy v území, respektovat obvyklou orientaci průčelí a hřebene objektu na pozemku).**

Souvislá

Souvislá řadová zástavba bezprostředně navazujících objektů (řadové domy).

Regulativy:

- Řešením předzahrádek podtrhnout charakter veřejného prostoru – preferovat nižší shodně vysoké polotransparentní oplocení doplněné zelení (vyhnout se vysokým masivním netransparentním plotům).
- Respektovat charakter zástavby.

Sevřená

Kompaktní zástavba objektů, které na sebe často bezprostředně navazují nebo mají jen minimální odstupy (často kombinace obojího), kdy obvykle samotné objekty tvoří hranice veřejného prostranství ulice. Obvyklá je klasická středověká lánová parcelace a vysoká hustota zástavby.

Regulativy:

- Respektovat obvyklou stavební čáru (nepřibližovat zástavbu ke komunikaci ani ji výrazně neoddalovat).
- Respektovat charakter zástavby.

Volná

Izolovaně stojící domy nebo dvojdomy situované obvykle ve střední části parcely. Pozemek není v celé šířce zastavěn. Parcelace je obvykle pravidelná s pravouhlým rastrem.

Regulativy:

- Respektovat obvyklou stavební čáru (nepřibližovat zástavbu ke komunikaci ani ji výrazně neoddalovat).

- Řešením předzahrádek podtrhnout charakter veřejného prostoru – preferovat nižší shodně vysoké polotransparentní oplocení doplněné zelení (vyhnout se vysokým masivním netransparentním plotům).
- Respektovat charakter zástavby.

c.1.2. Zástavba rozvolněná

Nepravidelná zástavba objekty umístěnými nepravidelně vůči sousedním objektům, obvykle na pozemcích, které nevytváří pravouhlý rastr. Ojedinele izolovaně stojící objekty bez přímé návaznosti na další zastavěné plochy. Pozemky jsou ohraničené a zřetelně oddělují soukromé a veřejně přístupné prostory.

Regulativy:

- **Zachovat měřítko pozemků a staveb.**

c.1.3. Zástavba bodová

Volná

Izolovaně stojící stavby s vyšší koncentrací zástavby (obvykle vícepodlažní) na pravidelných i nepravidelných pozemcích, které jsou obvykle veřejně přístupné a poskytují dodatečnou vybavenost k hlavnímu využití zástavby (plochy pro parkování...).

Regulativy:

- Respektovat strukturu a charakter okolní zástavby – nevytvářet lokální dominanty, které výškou a měřítkem výrazně naruší tradiční městskou / venkovskou individuální zástavbu.
- Veřejně přístupné pozemky kolem hlavní stavby vhodně doplnit vysokou a středně vysokou městskou zelení, která zajistí zjemnění měřítkově větší zástavby a propojení s individuální zástavbou.

c.1.4. Zástavba plošná

Plošná zástavba území objekty na pozemcích o minimálních rozměrech, které obvykle tvoří pravouhlý rastr. Pozemky vymezují minimální uliční prostor bez větších a urbanisticky cenných veřejných prostranství. Pozemky jsou ohraničené a zřetelně oddělují soukromé a veřejně přístupné prostory.

Regulativy:

- **Zachovat tvar a měřítko pozemků a staveb (respektovat převažující tvar střechy v území, respektovat obvyklou orientaci průčelí a hřebene objektu na pozemku).**
- Řešením předzahrádek podtrhnout charakter veřejného prostoru – preferovat nižší shodně vysoké polotransparentní oplocení doplněné zelení (vyhnout se vysokým masivním netransparentním plotům).
- Veřejně přístupné plochy a veřejná prostranství doplňovat vyšší zelení.
- Vymezovat plochy pro společné zařízení, veřejnou vybavenost a veřejnou zeleň za účelem zkvalitnění hustě zastavěného a jinak monofunkčního celku.

c.1.5. Areály

Zastavěné areály tvoří komplexy budov a dalších staveb souvisejících s daným provozem.

Otevřené

Areály budov, hal a dalších staveb se zpravidla veřejně přístupnými navazujícími pozemky, které poskytují dodatečnou vybavenost k hlavnímu využití zástavby (plochy pro parkování...).

Regulativy:

- Respektovat měřítko, výšku a strukturu okolní zástavby mimo areály (nevytvářet místní dominanty výrazně převyšující zástavbu nebo plošně mnohonásobně převyšující zastavitelnou plochu běžné individuální zástavby).
- Členit zástavbu areálů, pokud možno na menší samostatně stojící objekty s tvarem hmoty a střechy odpovídajícím převládající zástavbě sídla.
- Veřejně přístupné pozemky kolem areálu vhodně doplnit vysokou a středně vysokou zelení, která zajistí zjemnění měřítkově větší zástavby, propojení s individuální zástavbou a izolační funkci.

Uzavřené

Soubor budov, hal a staveb s uzavřeným půdorysem, které tvoří uzavřený areál. Pozemky jsou ohraničené a zřetelně oddělují soukromé a veřejně přístupné prostory.

Regulativy:

- Respektovat měřítko, výšku a strukturu okolní zástavby mimo areály (nevytvářet místní dominanty výrazně převyšující zástavbu nebo plošně mnohonásobně převyšující zastavitelnou plochu běžné individuální zástavby).
- Členit zástavbu areálů, pokud možno na menší samostatně stojící objekty s tvarem hmoty a střechy odpovídajícím převládající navazující zástavbě.
- Hledat taková řešení, která zajistí prostupnost území kolem uzavřených areálů, aby se omezil vznik rozsáhlých bariér v území.
- Veřejně přístupné pozemky kolem areálu vhodně doplnit vysokou a středně vysokou zelení, která zajistí zjemnění měřítkově větší zástavby a propojení s individuální zástavbou.
- Areály vhodně doplnit vnitroareálovou zelení zajišťující propojení s individuální zástavbou sídla.

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
Z.01	8,70	BV – bydlení venkovské, BH – bydlení hromadné
Z.02	4,58	BV – bydlení venkovské
Z.03	1,10	BV – bydlení venkovské, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZZ – zeleň – zahrady a sady
Z.04	0,10	BV – bydlení venkovské
Z.05	0,14	DS – doprava silniční
Z.06	0,13	TW – vodní hospodářství
Z.07	32,34	VL – výroba lehká, ZO – zeleň ochranná a izolační
Z.09	0,23	RI – rekreace individuální
Z.10	1,24	VT – výroba těžká a energetika
Z.11	0,47	BV – bydlení venkovské
Z.12	0,16	BV – bydlení venkovské

Tabulka 1: Zastavitelné plochy

c.2.1. Z.01 – Kařez (východ)

Zastavitelná plocha na východním okraji obce nad Zbirožským potokem.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na severním okraji plochy na komunikaci II/605
- napojení na jižním okraji plochy na místní komunikaci na pozemku pč. 80/5

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s komunikací II/605 a v místní komunikaci na jižním okraji zastavitelné plochy
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedené souběžně s komunikací II/605 a v místní komunikaci na jižním okraji zastavitelné plochy
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené v místní komunikaci na jižním okraji zastavitelné plochy zásobované ze stožárové DTS (DTR-OK-3Q12), případné posílení zdroje je nutné řešit s distributorem elektrické energie
- napojení na zemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s komunikací II/605, případně zajistit odbočku z místní komunikace vedoucí k obci Kařízek přes stávající zastavěné území „Pod Ovčínem“
- napojení na STL plynovod vedený souběžně s komunikací II/605 a v místní komunikaci na jižním okraji zastavitelné plochy

Specifické podmínky a regulativy:

- před realizací zástavby je u plochy Z.01 povinnost vypracovat územní studii (viz kapitola I) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*)
- v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice* vymežit v území řadovou zástavbu volnou s dominantním uličním prostorem a adekvátním veřejným prostranstvím
- zamezit vzniku plošné zástavby (definované v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice*) s velkou hustotou zástavby a minimálně dimenzovanými komunikacemi bez kvalitního parteru a veřejné zeleně
- ve vybraných místech vyplívajících z územní studie podpořit rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti, která je v území venkovského bydlení přípustná a při budoucí změně ÚP tuto plochu stabilizovat jako plochu občanské vybavenosti

c.2.2. Z.02 – Kařez (jih)

Zastavitelná plocha na jižním okraji obce v lokalitě „Pod Ovčínem“.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na severním okraji plochy na místní komunikaci vedoucí do obce Kařízek na pozemku pč. 452/1
- napojení na západním okraji plochy na komunikaci III/1182

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s místní komunikací vedoucí do obce Kařezek na severním okraji zastavitelné plochy
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedenou souběžně s komunikací III/1182, případně u části objektů v severní části plochy na stoku jednotné kanalizace vedenou souběžně s místní komunikací vedoucí do obce Kařezek na severním okraji zastavitelné plochy
- nové zemní vedení elektrické energie napojené na stožárové DTS (DTR-OK-3Q12 a DTR-OK-2Q12), případné posílení zdroje je nutné řešit s distributorem elektrické energie
- napojení na zemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s místní komunikací vedoucí k obci Kařezek
- napojení na STL plynovod vedený souběžně s komunikací III/1182 a plynovod vedený souběžně s místní komunikací vedoucí k obci Kařezek

Specifické podmínky a regulativy:

- před realizací zástavby je u plochy Z.02 povinnost vypracovat územní studii (viz kapitola I) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*)
- V souladu s podmínkami stanovenými v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice* vymežit v území řadovou zástavbu volnou s dominantním uličním prostorem a adekvátním veřejným prostranstvím
- Zamezit vzniku plošné zástavby (definované v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice*) s velkou hustotou zástavby a minimálně dimenzovanými komunikacemi bez kvalitního parteru a veřejné zeleně
- Ve vybraných místech vyplívajících z územní studie podpořit rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti, která je v území venkovského bydlení přípustná a při budoucí změně ÚP tuto plochu stabilizovat jako plochu občanské vybavenosti

c.2.3. Z.03 – Kařez (sever)

Zastavitelná plocha na severním okraji obce.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- plochu je možné napojit na místní obecní komunikaci na pozemku pč. 350/13 přes účelovou komunikaci mezi pozemky 350/21 a 350/35. Účelová komunikace nesplňuje parametry šířky veřejného prostranství

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedenou souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13 nebo k nově zbudované přečerpávací stanici v ploše Z.06
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13
- napojení na nadzemní/podzemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13

- napojení na STL plynovod vedený souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13

Specifické podmínky a regulativy:

- Před realizací staveb zajistit přístup ke stavebním pozemkům v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.
- V rámci zastavitelné plochy zajistit přístup k ploše technické infrastruktury (Z.06) a v rámci komunikace zajistit prostor pro otáčení vozidel

c.2.4. Z.04 – Kařez (západ)

Zastavitelná plocha na západním okraji obce.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na severním okraji pozemku na komunikaci II/605

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s komunikací II/605
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedenou souběžně s komunikací II/605
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s komunikací II/605
- možné zřízení odbočky a prodloužení podzemního vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s komunikací II/605 a odbočující cca 40 m od zastavitelné plochy směrem na sever za zástavbu na protější straně komunikace
- napojení na STL plynovod vedený souběžně s komunikací II/605

c.2.5. Z.05 – Kařez (západ)

Zastavitelná plocha na západním okraji obce určená pro rozšíření dopravního terminálu.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na komunikaci II/605 prostřednictvím nově vybudované okružní křižovatky

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad je možné z řadu vedeného souběžně s komunikací II/605
- napojení na stoku jednotné kanalizace je možné z plochy přilehlého parkoviště
- napojení na zemní vedení elektrické energie je možné z plochy přilehlého parkoviště
- napojení na podzemní vedení telekomunikační je možné z plochy přilehlého parkoviště
- napojení na STL plynovod je možné z STL plynovodu vedeného souběžně s komunikací II/605

c.2.6. Z.06 – Kařez (sever)

Zastavitelná plocha na severním okraji obce určená pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- prostřednictvím plochy Z.03

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s místní komunikací na pozemku pč. 350/13 / prostřednictvím plochy Z.03

c.2.7. **Z.07 – Malý Újezd (jih)**

Zastavitelná plocha na jižním okraji sídla Malý Újezd určená pro výrobu a skladování.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

- řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude součástí územní studie (viz kapitola I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie)

Specifické podmínky a regulativy:

- Do 50 m od osy přilehlého jízdniho pásu dálnice nelze povolit stavby trvalého charakteru. Výjimku lze udělit pouze v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo o stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejbližší 25 m od osy přilehlého jízdniho pásu dálnice.
- před realizací zástavby je u plochy Z.07 povinnost vypracovat územní studii (viz kapitola I) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*)
- před realizací nové zástavby v ploše Z.07 bude nejprve kompletně realizována výsadba ochranné a izolační zeleně v šířce 30 m v severní části plochy (viz kapitola m) *Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*)
- před realizací nové zástavby v ploše Z.07 bude nejprve realizována nová komunikace v koridoru CNU.01 a CNU.02 (viz kapitola m) *Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*)

c.2.8. **Z.09 – Borek (jih)**

Zastavitelná plocha v jižní části sídla Borek k rozšíření stávající plochy individuální rekreace.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na jižním okraji plochy na odstavňovou plochu u komunikace II/605 nebo přes plochy stávající individuální rekreace (v případě rozšiřování těchto ploch)

Napojení na technickou infrastrukturu:

- bez napojení na vodovodní řad
- bez napojení na kanalizaci
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s komunikací II/235

- napojení na zemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s komunikací II/235
- napojení na STL plynovod je možné z STL plynovodu vedeného souběžně s komunikací II/235

Specifické podmínky a regulativy:

- vymezení nových staveb je možné jen v souladu s § 69 zák. 458/2000 Sb., energetický zákon

c.2.9. Z.10 – Borek (sever)

Zastavitelná plocha v severní části sídla Borek k rozšíření stávající plochy těžké výroby.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na východním okraji plochy na účelovou komunikaci zpřístupňující areál zemědělské výroby a těžké výroby

Napojení na technickou infrastrukturu:

- bez napojení na vodovodní řad
- bez napojení na kanalizaci
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s účelovou komunikací zpřístupňující areál zemědělské výroby a těžké výroby
- napojení na zemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s komunikací II/235
- napojení na STL plynovod vedený souběžně s účelovou komunikací zpřístupňující areál zemědělské výroby a těžké výroby

Specifické podmínky a regulativy:

- v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole *c.1 Urbanistická kompozice* nevytvářet místní dominanty výrazně převyšující zástavbu nebo plošně mnohonásobně převyšující zastavitelnou plochu běžné individuální zástavby, členit zástavbu areálu, pokud možno na menší samostatně stojící objekty s tvarem hmoty a střechy odpovídajícím převládající zástavbě sídla a kolem areálu doplnit vysokou a středně vysokou zeleň
- součástí řešení plochy musí být zajištění přístupu na plochy nezastavěného území severně od plochy Z.10
- omezit takové využití plochy, které by mělo přímo nebo ve svých důsledcích vliv na pohodu bydlení v sousedních sídlech a obcích

c.2.10. Z.11 – Kařez (jih)

Zastavitelná plocha na jižním okraji obce, nad Zbirožským potokem, pod komunikací vedoucí směrem na Cheznovice.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- primární napojení na komunikaci III/1182
- možnost napojení krajních parcel na místní komunikaci vedoucí k ploše zemědělské výroby a dále na Cekov

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad a kanalizaci vedené v komunikaci III/1182 na severním okraji plochy
- napojení na STL plynovod vedený v komunikaci III/1182
- napojení na vedení NN podél východního okraje plochy (souběžně s komunikací III/1182)

Specifické podmínky a regulativy:

- V souladu s podmínkami stanovenými v kapitole c.1 Urbanistická kompozice vymezit v území řadovou zástavbu volnou orientovanou podél ulice, která bude tvořit veřejné prostranství
- Respektovat ochranné pásmo vzdušného vedení VN (7 m na každou stranu), které prochází plochou
- Respektovat ochranné pásmo trafostanice v severovýchodním rohu plochy
- Zástavba musí respektovat výše uvedená ochranná pásma

c.2.11. Z.12 – Kařez (západ)

Zastavitelná plocha na západním okraji obce.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na jižním okraji pozemku na komunikaci II/605

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s komunikací II/605
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedenou souběžně s komunikací II/605
- napojení na zemní vedení elektrické energie vedené souběžně s komunikací II/605
- možné zřízení odbočky a prodloužení podzemního vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s komunikací II/605

napojení na STL plynovod vedený souběžně s komunikací II/605

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
P.01	0,89	BV – bydlení venkovské
P.02	5,52	SX – smíšené obytné jiné
P.03	0,65	BV – bydlení venkovské
P.04	0,38	BV – bydlení venkovské

Tabulka 2: Plochy přestavby

Pro všechny plochy přestaveb platí stejné specifické podmínky a regulativy, jako pro urbanistické celky, jichž jsou součástí.

c.2.12. P.01 – Kařez (sever)

Plocha na severním okraji obce vymezená k přestavbě z ploch zahrad na plochu bydlení.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- plochu je možné napojit na veřejně přístupnou účelovou komunikaci vedoucí přes soukromé pozemky za řadovými domy napojenou na komunikace II/605 a III/2343; účelová komunikace nesplňuje parametry šířky veřejného prostranství

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s přístupovou účelovou komunikací
- napojení na stoku jednotné kanalizace vedenou souběžně s přístupovou účelovou komunikací
- nové zemní vedení elektrické energie napojené na zemní vedení vedené souběžně s komunikací III/2343
- napojení na zemní vedení telekomunikační sítě vedené souběžně s přístupovou účelovou komunikací
- napojení na STL plynovod vedený s přístupovou účelovou komunikací

Specifické podmínky a regulativy:

- před realizací zástavby je u plochy P.01 povinnost vypracovat územní studii (viz kapitola I) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*)
- Před realizací staveb zajistit přístup ke stavebním pozemkům v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.

c.2.13. P.02 – Kařez (střed)

Plocha v centrální části obce sloužící jako benzinová stanice a odstavné stání pro kamiony určená k transformaci na plochy smíšené obytné jiné.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- plocha je napojena na síť dopravní infrastruktury

Napojení na technickou infrastrukturu:

- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s komunikací II/605
- napojení na stoku jednotné kanalizace (svedené do ČOV) vedené přes plochu P.02
- plocha je připojena na nadzemní vedení elektrické energie vedené ze stožárové DTS (DTR-OK-2Q12) na okraji dotčené plochy
- napojení na nadzemní vedení telekomunikační sítě
- napojení na STL plynovod vedený souběžně s komunikací II/605

Specifické podmínky a regulativy:

- v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice* vymezit v území řadovou zástavbu volnou s dominantním uličním prostorem a adekvátním veřejným prostranstvím
- zamezit vzniku plošné zástavby (definované v kapitole c.1 *Urbanistická kompozice*) s velkou hustotou zástavby a minimálně dimenzovanými komunikacemi bez kvalitního parteru a veřejné zeleně

- ve vybraných místech podpořit rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti, která je v ploše smíšené obytné jiné přípustná a při budoucí změně ÚP tuto plochu stabilizovat jako plochu občanské vybavenosti

c.2.14. P.03 – Malý Újezd (střed)

Plocha mezi stávající zástavbou rodinných domů a areálem stavebnin určená plochu bydlení.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- plochu je možné napojit na veřejně přístupnou místní komunikaci navazující na komunikaci II/234 vedoucí k plochám lehké výroby

Napojení na technickou infrastrukturu:

- nutné prodloužení stávajícího vodovodního řadu zakončeného u plochy pro individuální rekreaci vedenou souběžně s komunikací II/235 ve směru od Zbirohu nebo zajištění vlastního zdroje pitné vody
- napojení pomocí domácí ČOV (napojení na jednotnou kanalizaci s volnou výustí do recipientu není vhodné)
- plochu je možné napojit na nadzemní nebo na podzemní vedení elektrické energie vedené souběžně s přístupovou místní komunikací ze stožárové DTS (DTR-OK-2Q12) na okraji dotčené plochy
- možné prodloužení zemního vedení telekomunikační sítě vedeného souběžně s komunikací II/234 přes přístupovou místní komunikaci nebo na nadzemní vedení přivedené k objektům v sídle Malý Újezd
- bez napojení na plynovod (alternativně zřízení odbočky z VTL plynovodu vedoucího západně od sídla Malý Újezd)

Specifické podmínky a regulativy:

- Před realizací staveb zajistit přístup ke stavebním pozemkům v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.

c.2.15. P.04 – Kařez (jihovýchod)

Plocha přestavby na jižním okraji obce vymezená k transformaci z ploch individuální rekreace na plochu bydlení venkovského (BV).

Napojení na dopravní infrastrukturu:

- napojení na jižním okraji plochy na komunikaci III/11712

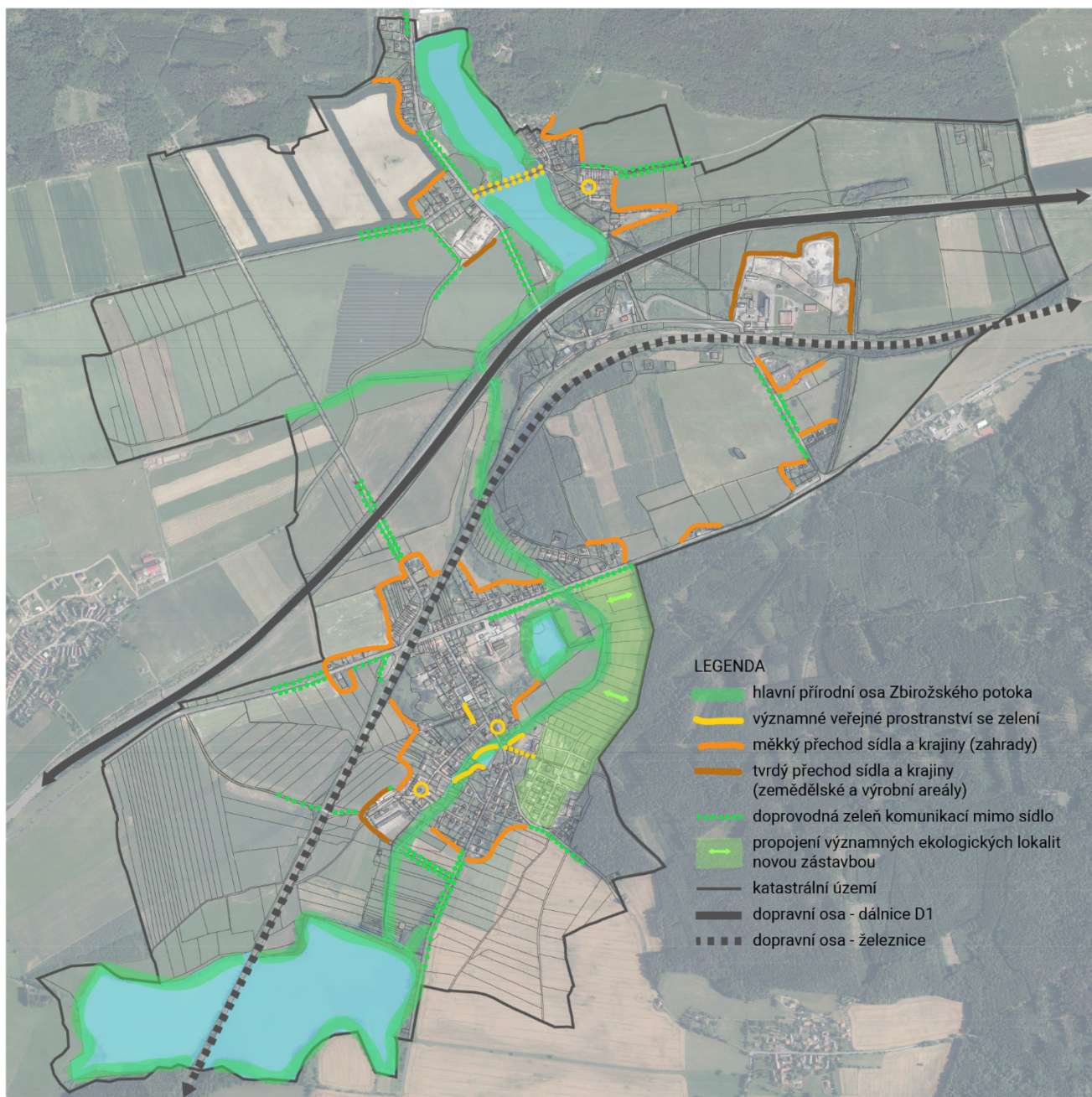
Napojení na technickou infrastrukturu:

- plocha je připojena na nadzemní vedení elektrické energie vedené ze stožárové DTS (DTR-OK-3Q12) na okraji dotčené plochy
- napojení na vodovodní řad vedený souběžně s přístupovou účelovou komunikací
- napojení na stoku jednotné kanalizace vedenou souběžně s přístupovou účelovou komunikací
- napojení na STL plynovod vedený v místní komunikaci na severozápadním okraji lokality

Specifické podmínky a regulativy:

- Pro tuto plochu je možné využít sníženou minimální výměru nových stavebních pozemků 550 m² dle podmínek uvedených v ploše BV.
- Při přestavbě respektovat charakter okolní zástavby a urbanistickou strukturu sídla.

c.3. Vymezení systému sídelní zeleně



Obrázek 2: Schéma systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně popisující stávající stav a sloužící jako reference pro rozhodování o nakládání se sídelní zelení v obci je detailně popsán v odůvodnění územního plánu. Pro sídelní zeleň platí následující podmínky a regulativy:

Obecné podmínky a regulativy:

- zachovat plošný rozsah rybníků i množství vzrostlé zeleně kolem nich
- omezit plošné kácení zeleně (nemocné a přerostlé stromy průběžně nahrazovat a omlazovat novými)
- chránit a doplňovat výsadbu doprovodné vegetace kolem komunikací v intravilánu i na přechodu směrem do extravilánu
- chránit a průběžně obnovovat zeleň významných veřejných prostranství

- chránit měkké přechody sídla do krajiny a při kácení vzrostlé zeleně vyžadovat adekvátní náhradní výsadbu
- tvrdé přechody hranic sídla zjemňovat výsadbou vysoké zeleně, doplňováním zahrad a dalších přírodních prvků
- u staveb pro bydlení a smíšených obytných budov navrhovat a umisťovat směrem do volné krajiny zahrady a vysokou zeleň
- měřítkové disproporce u velkých areálů potlačovat výsadbou skupinové nebo liniové zeleně podél budov, hranic areálů, komunikací a vodotečí (u nových areálů podmínit stavbu nových staveb současnou realizací této zeleně)
- u nových zastavitelných ploch vymezovat současně s realizací dopravní infrastruktury a nové zástavby doprovodnou zeleň
- při návrhu nové zeleně je třeba se vyvarovat druhům nevhodným k užití na veřejných prostranstvích:
 - netypických druhů dřevin pro dané místo (zejména exotických)
 - jehličnanů, zvláště na návších (s výjimkou vánočního stromu) a u tradiční drobné architektury

Specifické podmínky a regulativy:

- chránit a rozvíjet ekologické funkce nivy Zbirožského potoka a jeho přítoků, podporovat její hydrologické funkce, chránit a zachovávat doprovodnou zeleň, rozvíjet rekreační funkci
- zachovat a chránit alej na hrázi Dvorského rybníka (nemocné a přerostlé stromy průběžně nahrazovat a omlazovat novými)
- zachovat a chránit alej Špacírka (registrovaný významný krajinný prvek; nemocné a přerostlé stromy průběžně nahrazovat a omlazovat novými)
- v ploše Z.01 zajistit koncepční návrh sídelní zeleně (zeleně veřejných prostranství, doprovodné zeleně kolem komunikací a dílčím způsobem i zeleně soukromé a vyhrazené – např. formou předzahrádek) propojující hlavní přírodní osu Zbirožského potoka s lesním porostem na východním okraji plochy

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1. Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1. Silniční doprava, místní a účelové komunikace

- V území je stabilizována plocha dálnice D5, na kterou je navázána silnice II/605, která přivádí dopravu z dálnice od obcí Mýto a Cerhovice do obce Kařez. Primárním cílem je minimalizovat dopad této dopravy a omezit její vliv na zastavěné a zastavitelné území obce. K tomu jsou vymezeny následující záměry v územním plánu:
 - přeložení komunikace III/2343 (koridory dopravní infrastruktury CNU.01 a CNU.02)

- omezení krátkodobého parkování nákladních automobilů tranzitní dopravy v intravilánu obce omezením způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití
- Mimo uvedené záměry je silniční síť v území stabilizovaná. V souladu s požadavky kapitoly c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně* a e) *Koncepce uspořádání krajiny* je nezbytné udržovat, obnovovat a doplňovat vysokou zeleň kolem silnic a místních komunikací.
- V rámci silnic, místních a účelových komunikací je nezbytné realizovat taková opatření, aby byl zajištěn bezpečný pohyb pěších a cyklistů v území za účelem zvýšení prostupnosti území a zvýšení rekreačního využívání krajiny – zejména budováním chodníků kolem komunikací, speciálních pruhů pro cyklistickou dopravu, v případě komunikací s vyšší intenzitou automobilové dopravy samostatných souběžných tras pro pěší a cyklisty.
- Dopravní napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*.
- Územní plán navrhuje doplnění účelové komunikace v ploše K1 v místě katastrálně evidované komunikace.

Koridory dopravní infrastruktury

V rozsahu zakresleném ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto překryvné koridory dopravní infrastruktury:

Označení	Výměra [ha]	Plánovaný způsob využití	Účel koridoru
CNU.01	4,02	DS – doprava silniční	Přeložka silnice III/2343 u sídla Malý Újezd
CNU.02	1,56	DS – doprava silniční	Přeložka silnice III/2343 u sídla Kařez

Tabulka 3: Koridory dopravní infrastruktury

- plocha koridoru vymezuje hranice, v nichž je možné umístit zamýšlenou stavbu dopravní infrastruktury; v rámci koridoru platí podmínky z kapitoly f) *Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití* pro plochy uvedené ve sloupci *Plánovaný způsob využití* přiměřeně k naplnění záměru uvedenému ve sloupci *Účel koridoru*
- podmínky stanovené pro koridor platí současně s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a jsou formulovány tak, aby po realizaci stavby nemuselo dojít ke změně ÚP (po realizaci záměru platí v plochách nezasažených záměrem podmínky stanovené plochami s rozdílným způsobem využití)

Doprava v klidu

- parkovací a odstavné plochy pro dopravu v klidu je možné umísťovat v území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky stanovenými v kapitole f) *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*
- v území je vyloučeno vymezovat parkovací stání pro krátkodobé, dočasné či přechodné parkování nákladních automobilů tranzitní dopravy v návaznosti na zastavěné území obce, zejména na plochy bydlení

- požadavky na odstavná a parkovací stání musí být přednostně řešeny v rámci pozemku dotčeného stavebním záměrem
- parkování v zastavitelných plochách určených pro výstavbu rodinných domů bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti

Dopravní vybavenost

- v rámci ploch DS – doprava silniční a při splnění podmínek daných územním plánem i v ploše SX – smíšené obytné jiné je možné v území vybudovat čerpací stanici, autoservis a další dopravní vybavenost

d.1.2. Drážní doprava

- v území je stabilizován železniční koridor Plzeň – Praha s nově vybudovanou zastávkou Kařez, na níž navazuje dopravní terminál s parkovištěm pro osobní automobilovou a autobusovou dopravu
- v území je navržena Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje plocha rezervy pro plánovaný koridor vysokorychlostní trati VR1 Praha–Plzeň–státní hranice–Norimberk; územní plán plochu přejímá jako plochu R.01 a na základě stanoviska KÚ Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje (č. j. PK-RR/3677/20) ji zpřesňuje a zužuje v rámci vymezeného pásu širokého 600 m tak, aby byla posunuta dále od zastavěného území sídla, aby nikde nepřekročila hranice koridoru daného zásadami územního rozvoje a byla zajištěna návaznost na územně plánovací dokumentace sousedních obcí

d.1.3. Hromadná doprava osob

- územní plán navrhuje rozšíření dopravního terminálu v návaznosti na zastávku železniční dopravy v ploše Z.05

d.1.4. Pěší a cyklistická doprava

- pohyb pěších a cyklistů je zajištěn po místních a účelových komunikacích a veřejných prostranstvích
- územní plán klade důraz na stabilizaci a doplnění sítě cest pro pěší a cyklisty jako stěžejního způsobu dopravy v obci
- v souladu s požadavky stanovenými v kapitole *c.1 Urbanistická kompozice, f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie* a je základní podmínkou pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách pro bydlení řešit pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území jako preferovaný způsob pohybu

d.2. Koncepce technické infrastruktury

d.2.1. Zásobování vodou

- Stávající stav zásobování vodou v obci je stabilizovaný. Územní plán nemění koncepci rozvoje vodovodů v území:
 - Sídla Pětidomí, Malý Újezd a Borek jsou zásobena především z vlastních zdrojů

- Sídlo Kařez provozuje vlastní vodovod s vodojemem umístěným na území obce Kařízek
- Při realizaci zástavby v nových zastavitelných plochách budou všechny objekty napojeny na veřejný vodovod
- Napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*

Nouzové zásobování vodou

- nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno cisternou z obce Zbiroh vzdálené 7 km
- nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno ze Zbirožského potoka

d.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod

- Stávající stav odvádění a čištění vod v obci je nevyhovující. Většina objektů po přečištění v septicích a mikročistírnách vypouští volnými výústmi předčištěné vody do Zbirožského potoka. Nová zástavba v oblasti „Pod Ovčínem“ je již napojena na obecní ČOV.
- Územní plán vymezuje plochu Z.06 na severním okraji Kařezu pro přečerpávací stanici, která zajistí odvod odpadních vod na obecní ČOV z dalších objektů v obci.
- Podmínkou pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách pro bydlení v sídle Kařez je jejich napojení na ČOV, pokud to závažné územně technické důvody nevyklučují.
- Výhledově je pro obec třeba koncepčně řešit postupné odkanalizování většiny objektů primárně na ČOV; územní plán vytváří předpoklady pro vedení kanalizace a realizaci dalších nezbytných staveb technické infrastruktury v území. Pro odkanalizování zástavby bude budovaná oddílná stoková soustava.
- Dešťové vody budou přednostně likvidovány na pozemcích dotčených staveb.
- Napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*
- Odvádění odpadních vod z nově vymezených ploch výroby je třeba řešit individuálně s ohledem na potřeby daného provozu.

d.2.3. Zásobování elektrickou energií

- Stávající stav zásobování elektrickou energií v obci je stabilizovaný. Územní plán nemění koncepci rozvoje zásobování elektrickou energií.
- Napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*
- Pro zastavitelné plochy pro bydlení, které nejsou podmíněné zpracováním územní studie, bude využito stávající distribuční soustavy bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů.
- Potřeba případného posílení výkonu stávajících distribučních trafostanic nebo vybudování nových distribučních trafostanic v území podmíněných zpracováním územní studie bude řešeno v návaznosti na jejich pořízení

d.2.4. Zásobování plynem

- Stávající stav zásobování plynem v obci je stabilizovaný. Územní plán nemění koncepci rozvoje zásobování elektrickou energií.
- Napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*
- Pro zastavitelné plochy pro bydlení, které nejsou podmíněné zpracováním územní studie, bude využito stávající distribuční soustavy bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů.
- Požadavky na rozšíření distribuční soustavy v zastavitelných plochách podmíněných zpracováním územní studie budou prověřeny touto studií.

d.2.5. Telekomunikace

- Územní plán nemění koncepci řešení telekomunikací v území.
- Napojení rozvojových lokalit bude řešeno individuálně podle požadavků stanovených v kapitole c.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*.

d.2.6. Zásobování teplem

- Zůstane zachován individuální způsoby vytápění objektů.
- Budou upřednostňovány ekologicky příznivé a obnovitelné zdroje energie.

d.2.7. Odpadové hospodářství

- Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a zůstane zachován.

d.3. Občanská vybavenost

Plochy občanské vybavenosti jsou v území stabilizované. Územní plán samostatně nevymezuje nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost. V rámci rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení (Z.01 a Z.02) je však doporučeno v územní studii navrhnout umístění ploch pro občanskou vybavenost, kterou by územní plán v další změně stabilizoval samostatnou plochou.

K naplňování funkce občanské vybavenosti vymezuje územní plán následující plochy:

- OV – občanské vybavení veřejné
- OK – občanské vybavení komerční
- OS – občanské vybavení – sport
- plochy občanské vybavenosti je možné umísťovat v území i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky kapitoly f) *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

d.4. Veřejná prostranství

- stávající plochy veřejných prostranství jsou stabilizované
- rozvoj a úpravy veřejných prostranství musí respektovat požadavky stanovené v kapitole c.1 *urbanistická kompozice* a c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně*
- ÚP požaduje vymezení veřejných prostranství v rámci nově navržených ploch bydlení podle regulativů stanovených v kapitole f) *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* při dodržení podmínek stanovených v kapitole c.1 *urbanistická kompozice* a c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně* – základem koncepce je zejména vymezení adekvátních prostranství v uličním prostoru a v návaznosti na něj s kvalitním ozeleněním a napojením na plochy zeleně v nezastavěném území (nově navržená

veřejná prostranství nesmí tvořit nekonceptčně rozmístěné zbytkové plochy po rozparcelování stavebních pozemků)

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Základním krajinným prvkem, který vytváří hlavní spojitou přírodní osu v území je niva Zbirožského potoka. Tok jako jediný překonává rozsáhlé bariéry dálnice D5 a železničního koridoru Plzeň – Praha a vytváří zelený/modrý pás procházející celým územím. K vodnímu toku a navazujícím vodním plochám se následně vztahují další krajinné prvky a plochy přírodní a přírodě blízké zeleně, které vytváří základní kostru ekologické stability území. Kromě ekologických funkcí pak utváří vodní tok i základní charakter a ráz krajiny.

Základním bodem koncepce uspořádání krajiny je proto stabilizovat a chránit hydrologické funkce nivy Zbirožského potoka a chránit, zachovávat a doplňovat na ní navázanou doprovodnou zeleň. V návaznosti na rozsáhlé vodní plochy na Zbirožském potoce je pak žádoucí s ohledem na limity území rozvíjet na ní navázanou rekreační funkci.

Základními obecnými principy rozvoje území obce, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou respektovány při pořizování jeho změn a při rozhodování o změnách v území obce, jsou:

- proporcionální a dlouhodobě udržitelné využívání území obce, v němž volná krajina reprezentovaná nezastavěnými územími tvoří spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek
- ochrana a využívání volné krajiny zejména s ohledem na:
 - přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů a zdravé a vyvážené životní prostředí
 - zemědělskou a lesnickou činnost
 - volnočasové aktivity, rekreaci a turistiku
 - zachování přírodního dědictví
- zachování souvisle přístupných krajinných celků umožňujících prostupnost a rekreační využití při zachování reprodukční schopnosti krajiny
- zamezení fragmentace krajiny
- respektování vodních toků v dotčeném území jako významných krajinnotvorných prvků a zdrojů biodiverzity
- respektování a ochrana krajinářsky exponovaných území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, zejména:
 - průhledů na krajinné dominanty a horizonty tvořící krajinný pohledový rámeček mimo území obce
 - veduty a ohraničující horizonty
 - bodové krajinné prvky jako solitérní stromy a skupiny stromů
 - prvky historické kulturní krajiny (cesty, meze apod.)
 - prvky drobné lidové architektury (křížky, boží muka, kapličky apod.)

K zajištění ochrany volné krajiny a jejích funkcí území se stanovují tyto obecné požadavky na provádění změn v území:

- chránit stávající plochy zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa pro zemědělskou a lesnickou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině
- respektovat a chránit přírodní hodnoty území v oblasti ochrany přírody a krajiny uvedené v bodě b.2. návrhu ÚP a limity využití území stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu těchto hodnot
- podporovat péči o funkční prvky ÚSES, zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, kosení luk apod.) a realizovat nefunkční části ÚSES, v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě
- chránit vzrostlou zeleň ve volné krajině; udržovat, obnovovat a nově vysazovat zeleň podél cest a vodotečí; navracet do krajiny solitérní dřeviny, skupiny stromů a aleje
- krajinářsky posuzovat záměry ve volné krajině z hlediska jejich působení na krajinný ráz a krajino tvorné hodnoty
- zachovávat a doplňovat drobné krajinné prvky a vodní plochy v plochách zemědělských a členit je na menší půdní bloky – zakládat společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (meze, remízky, rybníky, tůně...) a cíleně vysazovat zeleň kolem polních cest a vybraných místních a účelových komunikací za účelem zvýšení biodiverzity území, ochrany před větrnou a vodní erozí a zvýšení migrační propustnosti krajiny
- zachovávat a doplňovat drobné břehové porosty a další krajinné prvky v rámci ploch vodních a vodohospodářských
- zachovávat volně přístupný nezastavěný pás podél toků v šíři minimálně 6 m pro správu a údržbu toku
- revitalizovat a renaturovat napřímené vodní toky
- umožnit realizaci protierozních opatření a dalších zásahů podporujících retenci vod v území

e.2. Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

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

- WT – vodní a vodních toků
- AP.p – pole
- AP.t – trvalé travní porosty
- LU – lesní všeobecné
- MU – smíšené nezastavěného území všeobecné

a dále plochy dopravní a technické infrastruktury:

- DS – doprava silniční
- DD – doprava drážní
- TW – vodní hospodářství
- TE – energetika

Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch

v kapitole f) *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*. Stavby dle § 18 odst. 5) zákona neuvedené v těchto podmínkách není možné v krajině umisťovat.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Označení	Výměra [ha]	Navrhované využití plochy
K.01	0,82	AP.t – trvalé travní porosty
K.02	1,98	DS – doprava silniční

Tabulka 4: Plochy změn v krajině

e.2.1. K.01 – Malý Újezd (jih)

Plocha na jižním okraji sídelního útvaru Malý Újezd na levém břehu Zbirožského potoka v aktivní zóně záplavového území určená k transformaci z intenzivně obhospodařované orné půdy na extenzivně obhospodařované plochy luk a pastvin podél vodních toků za účelem realizace funkční skladebné části ÚSES.

e.2.2. K.02 – Malý Újezd (jih)

Plocha na jižním okraji sídelního útvaru Malý Újezd určená k realizaci/obnově veřejně přístupné komunikace. Plocha je cíleně samostatně vymezena jako plocha pro silniční dopravu (DS) za účelem fixování její polohy v území.

e.3. Územní systém ekologické stability

e.3.1. Vymezení prvků ÚSES

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v územním plánu vyznačen překryvným značením nad plochami s rozdílným způsobem využití. Vyjadřuje rozsah území, ve kterém platí podmínky stanovené pro vymezený systém.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou na územní obce upřesněny následující skladebné části ÚSES regionální úrovně vymezené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v aktuálním znění:

Označení	Výměra [ha]	Typ ÚSES	Funkčnost skladebné části	Vegetační typ
RBC 1427 Kařezské rybníky	48,75	RBC – regionální biocentrum	A – funkční	mezofilní
RBK 1172	25,07	RBK – regionální biokoridor	A – funkční	mezofilní

Tabulka 5: Přehled vymezených regionálních ÚSES

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou na územní obce vymezeny následující skladebné části ÚSES lokální úrovně:

Označení	Výměra [ha]	Typ ÚSES	Funkčnost skladebné části	Vegetační typ
LBC 01 Hlinovka	4,70	LBC – lokální biocentrum	A – funkční	hygrofilní
LBC 02 Dvorský Rybník	9,33	LBC – lokální biocentrum	A – funkční	hygrofilní
LBK 01	2,90	LBK – lokální biokoridor	A – funkční	hygrofilní
LBK 03	2,55	LBK – lokální biokoridor	A – funkční	hygrofilní
LBK 02	1,05	LBK – lokální biokoridor	A – funkční	hygrofilní
LBK 04	5,29	LBK – lokální biokoridor	N – nefunkční	hygrofilní
LBK 05	2,00	LBK – lokální biokoridor	A – funkční	hygrofilní

Tabulka 6: Přehled vymezených lokálních ÚSES

e.3.2. Podmínky funkčního využití pro všechny skladebné části ÚSES:**Obecné podmínky:**

- při realizaci a úpravách ÚSES budou preferovány původní druhy rostlin a dřevin (geograficky a ekologicky odpovídající danému stanovišti)
- ve skladebných částech ÚSES je povoleno pouze extenzivní hospodaření

Hlavní využití

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám a zvyšující ekologickou stabilitu území

Přípustné využití

- revitalizace vodních toků
- extenzivně využívané lesy, zemědělské půdy, vodní toky a vodní plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení, činnosti a opatření, které by narušily funkčnost systému ekologické stability

Specifické podmínky:**Lokální biokoridory – hygrofilní společenstva**

- přerušení je možné:
 - maximálně na 50 m při přerušení zpevněnou / stavební plochou
 - maximálně na 80 m při přerušení ornou půdou
 - maximálně na 100 m při ostatních kulturách

Regionální biokoridory – mezofilní společenstva

- přerušení je možné:
 - maximálně na 100 m při přerušení zpevněnou / stavební plochou
 - maximálně na 150 m při přerušení ornou půdou
 - maximálně na 200 m při ostatních kulturách

Lokální a regionální biocentra

- v plochách biocenter není možné umísťovat žádné stavby
- v plochách biocenter není možné realizovat žádné terénní úpravy a opatření, která by narušila jejich funkčnost, ekologickou stabilitu a přirozenou druhovou skladbu

e.4. Prostupnost a fragmentace krajiny

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění prostupnosti krajiny pro člověka (uživatele pozemků, pěší, cyklisty, osobní a hromadnou dopravu) a pro migrační prostupnost krajiny (pro volně žijící živočichy) těmito způsoby:

- ÚP odstraňuje bariéry bránící migrační prostupnosti krajiny zejména požadavkem na doplňování drobných krajinných prvků do území (remízky, tůň, skupin stromů...)

s celkovou vyšší ekologickou stabilitou a zajištěním spojitosti hlavní přírodní osy podél nivy Zbirožského potoka

- ÚP vymezuje komplexní systém ÚSES jako základní kostru ekologické stability území
- ÚP vymezuje nové cesty v krajině s požadavkem na jejich doplnění liniivou zelení
- ÚP vymezuje systém sídelní zeleně tak, aby umožnil migrační prostupnost zastavěným územím
- samostatnými regulativy ovlivňujícími rozhodování v území:
 - záměry a změny v krajině nesmí narušit migrační prostupnost krajiny ani prostupnost krajiny pro obyvatele území (pěší, cyklisty...)
 - prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin; oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině)
 - změny v krajině a v zastavěném území musí stabilizovat nebo rozvíjet přirozenou migrační prostupnost území
 - místní a účelové komunikace mohou být dále rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených v kapitole *f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*
 - silnice, místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplňovány alejemi s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny

e.5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření a retence vod v území

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

- Revitalizovat upravené vodní toky (směrově a výškově upravovat vodní toky včetně jejich břehových partií) a to v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (uvedeno jako přípustné využití – viz kapitola *f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*).
- Zvýšit retenční schopnost krajiny - např. vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůně, soustavy malých tůní a mokřady v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (jako přípustné využití viz kapitola *f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*).
- Optimalizovat strukturu zemědělsky využívaných ploch tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku dešťových vod z území (optimalizovat oseední postupy v souladu s doporučeními Ministerstva zemědělství a Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy – Protierozní kalkulačka, ad.).
- Vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací, cest a v údolnicích vodních toků.
- Realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace).
- Udržovat nezpevněné plochy, zamezit další výstavbě v blízkosti toků, omezit množství zpevněných ploch v území.

e.6. Rekreační využívání krajiny

Podmínky pro rekreaci v území budou zajištěny zejména:

- vytvořením podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel a jeho dostupnosti
- realizací všech opatření koncepce uspořádání krajiny a koncepce sídelní zeleně s důrazem na hlavní přírodní osu kolem Zbizožského potoka, významné krajinné prvky a drobnou krajinnou zeleň
- ochranou míst výhledů a pohledových horizontů
- dobrou prostupností mezi sídlem a volnou krajinou a v bližším krajinném zázemí sídel, dobrou prostupností krajiny, respektováním rekreačních vazeb a kvalitou cest pro pěší a cyklisty (trasování, doprovodná zeleň)
- provázaností s rekreačně atraktivními územími v rámci širšího okolí (např. CHKO Křivoklátsko a CHKO Brdy)
- zachováním a rozvojem specifických ploch pro sport a přírodní rekreaci na okraji sídel, kolem vodních toků a ploch a ve volné krajině
- propojením ploch veřejných prostranství (PP) a ploch občanského vybavení (OV, OS) pro rekreaci uvnitř sídel na krajinné plochy mimo zastavěné území
- rozvojem kostry cestní sítě a jejich provázáním s cyklotrasami a turistickými a naučnými trasami

e.7. Dobývání nerostných surovin

V území se nenachází žádné aktivně využívané zdroje nerostných surovin a územní plán žádné plochy tohoto typu nevymezuje.

f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území obce Kařez je rozděleno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy pro bydlení

BH – bydlení hromadné

BV – bydlení venkovské

Plochy rekreace

RI – rekreace individuální

Plochy občanského vybavení

OV – občanské vybavení veřejné

OK – občanské vybavení komerční

OS – občanské vybavení – sport

Plochy smíšené obytné

SV – smíšené obytné venkovské

SX – smíšené obytné jiné

Plochy dopravní infrastruktury

DS – doprava silniční

DD – doprava drážní

Plochy technické infrastruktury

TW – vodní hospodářství

TE – energetika

Plochy výroby a skladování

VL – výroba lehká

VT – výroba těžká a energetika

VZ – výroba zemědělská a lesnická

Plochy veřejných prostranství

PU – veřejná prostranství všeobecná

Plochy zeleně

ZZ – zeleň – zahrady a sady

ZO – zeleň ochranná a izolační

Plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní a vodních toků

Plochy nezastavěného území

AP.p – pole

AP.t – trvalé travní porosty

LU – lesní všeobecné

MU – smíšené nezastavěného území všeobecné

f.1. Obecné podmínky**f.1.1. Pro podmínky využití ploch platí:**

Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití zpravidla souvisí s hlavním využitím nebo umožňuje alternativní využití, které je kompatibilní s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné. Slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

f.1.2. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Podmínky prostorového uspořádání doplňují požadavky stanovené v kapitole **c) Urbanistická koncepce**. Zejména pak pro prostorové uspořádání jednotlivých specifických lokalit platí **podmínky** definované v části **c.1 Urbanistická kompozice** a **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb**. Všechny záměry musí **respektovat** požadavky vymezené v kapitole **c.4. Vymezení systému sídelní zeleně**.

Záměry mimo zastavěné a zastavitelné území musí být v souladu s požadavky Koncepce uspořádání krajiny definovanými v kapitole **e) Koncepce uspořádání krajiny**.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití koeficient zeleně (KZ). Ten určuje minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zeleně v rozmezí $0 \leq KZ \leq 1$, kdy KZ stanovuje minimální povolenou hodnotu.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití koeficient zastavěné plochy (KZP). Ten určuje maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zastavěné plochy v rozmezí $0 \leq KZP \leq 1$, kdy KZP stanovuje maximální povolenou hodnotu.

Pokud stávající zástavba ve stabilizovaném území přesahuje KZP určený tímto ÚP, je možné stávající podíly zastavěných ploch překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 10 % (počítáno ze stávající zastavěné plochy ke dni vydání ÚP). Zároveň nesmí být dotčen koeficient KZ – tedy musí být i nadále zachována minimální požadovaná plocha zeleně. Dále jsou přípustné další změny dokončené stavby, splňující ostatní regulativy.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití výškovou regulaci zástavby. Výška je obvykle definována podlažností stavby (počet nadzemních podlaží), přičemž v závorce za podlažností je uvedeno, zda se jedná o plnohodnotná patra stavby nebo o patro a podkroví.

Pro novostavby, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), terénní úpravy a další záměry platí následující pravidla respektování podmínek prostorového uspořádání:

- Novostavby a terénní úpravy musí být v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
- Nástavby musí být v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
- Přístavby musí být v souladu s podmínkami prostorového uspořádání – koeficienty zeleně a zastavěné plochy (KZ a KZP), pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují
- Stavební úpravy mohou být v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání, pokud není možné dosáhnout při vynaložení shodného úsilí souladu s podmínkami prostorového uspořádání

Pro účely posouzení výškové regulace zástavby využívá územní plán pojmy „podkroví“ a „nadzemní podlaží“ následujícím způsobem:

Podkroví

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití.

- pro posuzování z hlediska souladu s územním plánem je stěžejní vnější pohled na obálku stavby, kdy u podkroví je zpravidla nízká půdní nadezdívka a převážná část podkroví se nachází pod šikmou střechou

Nadzemní podlaží

Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

f.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

f.2.1. BH – bydlení hromadné

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související s hromadným bydlením či hromadné bydlení podmiňující nebo doplňující (např. altány, přístřešky, dětská hřiště...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu sloučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování,

služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)

- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury
- samostatné nebo řadové garáže sloužící obyvatelům bytových domů v řešené ploše
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, uzavřené parky, zahrady bytových domů)

Podmínky:

- plochy soukromé zeleně a případné doprovodné stavby a zařízení budou sloužit především obyvatelům ve vymezené ploše
- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro rodinné bydlení, rodinnou rekreaci, průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice* a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části *c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP = 0,4
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 3 NP (přízemí, 1. patro a 2. patro nebo přízemí, 1. patro a podkroví)

f.2.3. BV – bydlení venkovské**Hlavní využití**

- pozemky staveb pro bydlení v solitérních rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- veřejná a komerční občanská vybavenost slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci budou respektovat urbanistickou strukturu zástavby
- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice* a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části *c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP
 - pro stávající řadovou souvislou zástavbu (viz *c.1 Urbanistická kompozice*) platí KZP = 0,55
 - pro ostatní typy stávající zástavby platí KZP = 0,4
 - pro novou zástavbu platí KZP = 0,3
- KZ
 - pro stávající řadovou souvislou zástavbu (viz *c.1 Urbanistická kompozice*) platí KZ = 0,25
 - pro ostatní typy stávající zástavby platí KZ = 0,4
 - pro novou zástavbu platí KZ = 0,5

Výšková regulace zástavby:

- max. 2 NP (přízemí a 1. patro nebo přízemí a podkroví)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci, pozemky v rámci stabilizovaného území) 550 m²

f.2.5. RI – rekreace individuální**Hlavní využití**

- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru, tj. rekreační chaty a chalupy
- doprovodné stavby nebo zařízení související se zahradničením (např. skleníky, bazény, kůlny, stavby pro pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro trvalé (rodinné) bydlení
- drobná veřejná a komerční občanská vybavenost lokálního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící k uspokojení základních potřeb obyvatel vybrané lokality (drobné stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování a služby – např. kiosky, psí útulky, dětská hřiště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- v ploše RI není možné vymezovat nové stavby pro trvalé (rodinné) bydlení; povoleny jsou pouze změny dokončených staveb pro trvalé (rodinné) bydlení
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí pro rekreaci, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v řešené lokalitě

- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména nové stavby pro trvalé (rodinné) bydlení, pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- KZP = 0,2
- KZ = 0,7

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP (přízemí a podkroví)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

f.2.6. OV – občanské vybavení veřejné**Hlavní využití**

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum a církevní stavby)

Přípustné využití

- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (zejména stavby pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, administrativu a služby)
- doprovodné stavby nebo zařízení související s občanskou vybaveností či občanskou vybaveností podmiňující (např. přístřešky, příruční sklady, tribuny a hlediště, hřiště, stánky a kiosky, vodní prvky v parteru, terasy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a byty určené pro trvalé bydlení
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, uzavřené parky, botanické zahrady a arboreta...)
- plochy, stavby a zařízení veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- funkce bydlení může být vymezena pouze v případě, že je slučitelná s existujícím hlavním nebo přípustným využitím veřejné občanské vybavenosti a existující hlavní nebo přípustné využití veřejné občanské vybavenosti neohrozí kvalitu a pohodu bydlení
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí veřejné vybavenosti, zejména z hlediska hladiny

hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- stávající plochy veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť mohou být nadále využívány, udržovány a upravovány; nové plochy veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť mohou být vymezeny jen v případě, že nedojde k narušení pohody bydlení a kvality prostředí v rozsahu předpokládaných ochranných pásem
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- KZP = 0,5
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 3 NP (přízemí, 1. patro a podkroví, pokud je možné a účelné stavbu členit na podlaží); výjimku může tvořit lokální dominanta vyššího významu (kostel, kaple, zvonička...)

f.2.8. OK – občanské vybavení komerční**Hlavní využití**

- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (zejména stavby pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, administrativu a služby)

Přípustné využití

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum a církevní stavby)
- doprovodné stavby nebo zařízení související s občanskou vybaveností či občanskou vybaveností podmiňující (např. přístřešky, příruční sklady, tribuny a hlediště, hřiště, stánky a kiosky, vodní prvky v parteru, terasy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a byty určené pro trvalé bydlení
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, uzavřené parky, botanické zahrady a arboreta...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- funkce bydlení může být vymezena pouze v případě, že je slučitelná s existujícím hlavním nebo přípustným využitím komerční občanské vybavenosti a existující hlavní nebo přípustné využití komerční občanské vybavenosti neohrozí kvalitu a pohodu bydlení
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí pro rekreaci, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- KZP = 0,5
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 2 NP (přízemí a 1. patro nebo přízemí a podkroví)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

f.2.10. OS – občanské vybavení – sport**Hlavní využití**

- stavby a zařízení sport a tělovýchovu (zejména sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení...)

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související se sportovní občanskou vybaveností či sportovní občanskou vybaveností podmiňující (např. přístřešky, příruční sklady, tribuny a hlediště, hřiště, stánky a kiosky, vodní prvky v parteru, terasy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu doplňující, podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, uzavřené parky, botanické zahrady a arboreta...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- KZP = 0,5
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP (přízemí, pokud je možné a účelné stavbu členit na podlaží)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající zástavbu

f.2.12. SV – smíšené obytné venkovské**Hlavní využití**

- plochy pro bydlení venkovského charakteru smíšené s jinou funkcí převážně hospodářského charakteru s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba)

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- doprovodné stavby nebo zařízení související se soukromým hospodařením či soukromé hospodaření podmiňující (stodoly, chlévy, sklípky, kurníky, kotce...)
- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních služeb (včetně zemědělské výroby) omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (soukromé zemědělství, zahradnictví, malochovy domácích a hospodářských zvířat, truhlářská výroba, opravy strojů...)
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu sloučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou velkovýrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP = 0,5
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 2 NP (přízemí a podkroví)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 1000 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 800 m²

f.2.13. SX – smíšené obytné jiné**Hlavní využití**

- plochy pro bydlení smíšené s jinou funkcí převážně drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb s vyššími nároky na dopravní infrastrukturu

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb (včetně zemědělské výroby) omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupné turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- odstavná a parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu a manipulační plochy
- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- čerpací stanice pohonných hmot, autoslužby a servisy s výjimkou služeb souvisejících s krátkodobým, dočasným či přechodným parkováním / odpočívkou / truckparkem nákladních automobilů (tranzitní dopravy) a automobilové techniky
- trvalá odstavná stání nákladních automobilů a automobilové techniky sloužící k výkonu povolání s nízkou intenzitou zatížení dopravou (odstavná stání dle definice ČSN 73 6110, resp. „plocha, která slouží k odstavení vozidla v místě bydliště nebo v místě sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá“ např. stání pro autojeřáby, vleky...)
- liniové trasy technické infrastruktury

- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)

Podmínky:

- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 500 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou velkovýrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu, odpočívky / truckparks / parkovací stání pro tranzitní nákladní dopravu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části c.1 *Urbanistická kompozice* a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části c.2. *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP = 0,4
- KZ = 0,5

Výšková regulace zástavby:

- max. 2 NP (přízemí a podkroví)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 1000 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 800 m²

f.2.14. DS – doprava silniční**Hlavní využití**

- pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I., II. třídy a III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusová nádraží, terminály, parkovací domy, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- součásti komunikace (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)

Přípustné využití

- místní komunikace IV. třídy (například chodníky, stezky pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, podchody, lávky, schody, pěšiny, zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny)
- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň a zeleň veřejná (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací...)
- související technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby nebo zařízení související s hlavním využitím či hlavní využití podmiňující (např. zázemí autobusových terminálů, areálů údržby pozemních komunikací, čerpacích stanic pohonných hmot...)

Podmínky:

- řešením doprovodných staveb nedojde k ohrožení nebo narušení organizace silniční dopravy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části *c.1 Urbanistická kompozice* a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části *c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb*

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 2 běžným NP (přízemí, 1. patro; konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)

f.2.15. DD – doprava drážní**Hlavní využití**

- pozemky obvodu dráhy, včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
- stavby nebo zařízení pro drážní dopravu (zejména stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov)

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň a zeleň veřejná (stromořadí, parkové úpravy parteru...)
- související technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (zejména stavby pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, administrativu a služby)
- nezbytné doprovodné stavby nebo zařízení související s hlavním využitím či hlavní využití podmiňující (např. zázemí vlakových nádraží, kiosky, zázemí pro pracovníky na železnici...)
- související doprava silniční (parkoviště, přejezdy, nákladové rampy...)
- stavby, zařízení a pozemky pro vodní hospodářství, energetiku, spoje a elektronické komunikace
- nezbytné stavby, zařízení a pozemky silniční a letecké dopravy

Podmínky:

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení nebo omezení hlavního využití plochy pro drážní dopravu
- budou realizována odpovídající opatření k zajištění ochrany staveb a zařízení před negativními vlivy drážní dopravy (např. protihluková opatření, zajištění proti vibracím)
- umístění staveb a zařízení nesmí omezit rozvoj a modernizaci drážní infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.16. TW – vodní hospodářství**Hlavní využití**

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)

Přípustné využití

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)
- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu...)

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde v území ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.17. TE – energetika**Hlavní využití**

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)

Přípustné využití

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu...)

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde v území ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.19. VL – výroba lehká**Hlavní využití**

- stavby, zařízení a pozemky pro lehký průmysl a skladování (zejména lehké strojírenství a spotřební průmysl, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafii, potravinářství, farmaceutickou výrobu, skladování, výrobní služby a činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury...)

Přípustné využití

- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb včetně zemědělské výroby (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- ochranná a izolační zeleň a zeleň vyhrazená (nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro osobní a nákladní automobilovou dopravu a manipulační plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- skladové a prodejní areály (zejména prodejny řeziva, sypkých materiálů, surovin, stavebnin...) místního významu slučitelné s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v území
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v dotčené ploše (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. přechodné ubytování zaměstnanců, profesní zdravotní péče, kantýny, firemní mateřské školy...)

Podmínky:

- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro rodinné bydlení a rekreaci, stavby pro obchod nad 250 m² prodejní plochy (hypermarkety, supermarkety, hobbymarkety)

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části **c.1 Urbanistická kompozice** a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb**
- provozy zatěžující prostředí zvýšenými emisemi hluku, prachu, pachů (atp.) a stavby a zařízení neodpovídající struktuře a charakteru zástavby v dané lokalitě je možné vymežit v území pouze spolu s jejich oddělením od sousedních ploch pásem izolační zeleně minimální šířky 15 metrů
- KZP = 0,6
- KZ = 0,2

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 3 běžným NP (přízemí, 1. patro, 2.patro) v případě šikmé střechy se sklonem větším než 25° případně zvýšená o podkroví (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit na max. 10 % plochy dotčené plochy, pokud to vyžadují závažné stavebně technické nebo technologické důvody, a to jen po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

f.2.20. VT – výroba těžká a energetika**Hlavní využití**

- stavby, zařízení a pozemky pro vybraný těžký průmysl pro výrobu a zpracování surovin a stavebních materiálů (například obalovny asfaltu, betonárny, úpravná nerostných surovin a recyklátu)

Přípustné využití

- stavby, zařízení a pozemky pro lehký průmysl a skladování (zejména lehké strojírenství a spotřební průmysl, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafii, potravinářství, farmaceutickou výrobu, skladování, výrobní služby a činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury...)
- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb včetně zemědělské výroby (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- ochranná a izolační zeleň a zeleň vyhrazená (nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro osobní a nákladní automobilovou dopravu a manipulační plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- skladové a prodejní areály (zejména prodejny řeziva, sypkých materiálů, surovin, stavebnin...) místního významu slučitelné s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v území

Podmínky:

- 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, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro rodinné bydlení a rekreaci, stavby pro obchod nad 250 m² prodejní plochy (hypermarkety, supermarkety, hobbymarkety)

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části **c.1 Urbanistická kompozice** a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb**
- provozy zatěžující prostředí zvýšenými emisemi hluku, prachu, pachů (atp.) a stavby a zařízení neodpovídající struktuře a charakteru zástavby v dané lokalitě je možné vymežit v území pouze spolu s jejich oddělením od sousedních ploch pásem izolační zeleně minimální šířky 15 metrů
- KZP = 0,6
- KZ = 0,2

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 3 běžným NP (přízemí, 1. patro, 2.patro) v případě šikmé střechy se sklonem větším než 25° případně zvýšená o podkroví (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit na max. 10 % plochy dotčené plochy, pokud to vyžadují závažné stavebně technické nebo technologické důvody, a to jen po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

f.2.22. VZ – výroba zemědělská a lesnická**Hlavní využití**

- stavby, zařízení a pozemky určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu a pro lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty (např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, pily a katry, areály rybochovných zařízení...)

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související se zemědělskou nebo lesnickou výrobou či zemědělskou nebo lesnickou výrobou podmiňující (např. skladové prostory, garáže zemědělské a lesnické techniky, skleníky, administrativní zázemí...)
- stavby a zařízení pro přidruženou nezemědělskou výrobu
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- ochranná a izolační zeleň, zeleň soukromá a zeleň vyhrazená (užitkové zahrady, sady, nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, doprovodná zeleň vodotečí, sady...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro osobní a nákladní automobilovou dopravu, zemědělskou a lesnickou techniku a manipulační plochy sloužící k obsluze řešené plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v dotčené ploše (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. přechodné ubytování zaměstnanců, kantýny, firemní mateřské školy...)

Podmínky:

- způsob využití musí být v souladu s hlavním využitím a nesmí mít negativní vliv na výrobu, provoz a veterinární a hygienickou nezávadnost; vyloučeny jsou ty způsoby využití, kde by docházelo ke střetu limitů s hlavním využitím
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ani v plochách navazujících ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

Nepřípustné využití

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části **c.1 Urbanistická kompozice** a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb**
- provozu zatěžující prostředí zvýšenými emisemi hluku, prachu, pachů (atp.) a stavby a zařízení neodpovídající struktuře a charakteru zástavby v dané lokalitě oddělovat od sousedních ploch pásem izolační zeleně
- KZP = 0,6
- KZ = 0,2

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 3 běžným NP (přízemí, 1. patro, 2.patro) v případě šikmé střechy se sklonem větším než 25° případně zvýšená o podkroví (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit na max. 10 % plochy dotčené plochy, pokud to vyžadují závažné stavebně technické nebo technologické důvody, a to jen po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

f.2.24. ZZ – zeleň – zahrady a sady**Hlavní využití**

- pozemky soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady a sady s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí nezahrnuté do jiných druhů ploch

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související se zahradničením (např. skleníky, bazény, kůlny, stavby pro chov drobných hospodářských zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí pro rekreaci, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména nové stavby pro trvalé (rodinné) bydlení, pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně*
- KZP = 0,1
- max. zastavěná plocha stavby 40 m²

- KZ = 0,9

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP (přízemí)
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

f.2.25. ZO – zeleň ochranná a izolační**Hlavní využití**

- Plochy přírodní i cíleně založené zeleně určené primárně k ochraně a izolaci navazujících ploch před negativními účinky okolí nebo k izolování a ochraně okolí před negativními účinky ploch sousedících (vzrostlá stromová a keřová zeleň, stromořadí...)

Přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, remízy...)
- drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, tůně apod.

Podmíněně přípustné využití

- liniové trasy technické infrastruktury
- stavby pro veřejnou liniovou dopravní infrastrukturu (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky)

Podmínky:

- podmíněně přípustné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí být vedeny souběžně s plochou zeleně a snižovat tak rozsah plochy zajišťující její izolační a ochrannou funkci
- řešením ani provozem staveb, zařízení a opatření nedojde ke zhoršení podmínek pro existenci vegetace nebo k omezení koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše ani ke snižování ochranných funkcí zeleně zejména z hlediska snižování hladiny hluku a vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

f.2.26. PU – veřejná prostranství všeobecná**Hlavní využití**

- pozemky veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí s převážně zpevněným povrchem (například náměstí, návsi, ulice, chodníky, veřejně přístupné komunikace a další prostory přístupné bez omezení)

Přípustné využití

- pozemky veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněným povrchem – přírodní i cíleně založená zeleň včetně malých vodních ploch a toků (např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území, hřiště, zeleň návsi...)
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití

- parkoviště a odstavné plochy

Podmínky:

- za předpokladu, že nenaruší vzhled parteru a okolních staveb a neomezí hlavní účel využití plochy
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ani v plochách navazujících ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- je nutné dodržet podmínky definované v části **c.1 Urbanistická kompozice** a specifické podmínky pro jednotlivé plochy uvedené v části **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb**
- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- navržené úpravy, stavby a zařízení musí respektovat urbanistickou strukturu obce a veřejných prostranství

f.2.27. WT – vodní a vodních toků**Hlavní využití**

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

Přípustné využití

- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo protipovodňová opatření
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízách, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- související dopravní a technická infrastruktura (mosty, lávky, křížení vodních toků a sítě technické infrastruktury...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (například jezy, výpusti, hráze, čapy, kbely, kaskády atp.)

Podmíněně přípustné využití

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)
- stavby, zařízení a plochy související rybníkářstvím, chovem ryb a vodní drůbeže
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení

Podmínky:

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení retenčních a protipovodňových opatření a ke snížení kvality vodního toku a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

f.2.28. AP.p – pole**Hlavní využití**

- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako orná půda

Přípustné využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako louky a pastviny, vinice, chmelnice
- ostatní intenzivně i extenzivně zemědělsky obhospodařované plochy (intenzivní zelinářské a květinářské kultury...)
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- zařízení důležitá pro polní závlahy, drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, biologické dočišťovací rybníky apod.
- liniové trasy technické infrastruktury
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní cesty...)

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování zemědělského půdního fondu nebo živočišné výroby a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (přístřešky pro pastevní chov v přírodním prostředí, uskladnění senáže...)
- stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury místního významu sloužící především ke zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky) a plochy pro úpravu směrového vedení silnic a místních komunikací
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)

- ovocné sady
- oplocení pastevních areálů a výběhů

Podmínky:

- budou upřednostňována řešení, při nichž nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- doprovodné zařízení nebo opatření pro zemědělství nenaruší svým vzhledem ani umístěním krajinný ráz, nevznikne negativní pohledová dominanta nebo bariéra, která by měla nepříznivý vliv na panorama obce a navazující krajiny
- oplocení pastevních areálů a výběhů nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- ovocné sady nebudou oploceny
- řešením ani provozem staveb a zařízení a ploch nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství mimo případů, uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména oplocení pozemků, větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- oplocení pastevních areálů a výběhů nesmí narušit migrační prostupnost území ani zásadním způsobem omezit prostupnost území pro pěší

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

f.2.29. AP.t – trvalé travní porosty**Hlavní využití**

- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako louky a pastviny

Přípustné využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako orná půda, vinice, chmelnice
- ostatní intenzivně i extenzivně zemědělsky obhospodařované plochy (intenzivní zelinářské a květinářské kultury...)
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízách, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- zařízení důležitá pro polní závlahy, drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, biologické dočišťovací rybníky apod.
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní cesty...)
- liniové trasy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování zemědělského půdního fondu nebo živočišné výroby a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (přístřešky pro pastevní chov v přírodním prostředí, uskladnění senáže...)
- stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury místního významu sloužící především ke zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky) a plochy pro úpravu směrového vedení silnic a místních komunikací
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení,

komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)

- ovocné sady
- oplocení pastevních areálů a výběhů

Podmínky:

- budou upřednostňována řešení, při nichž nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- doprovodné zařízení nebo opatření pro zemědělství nenaruší svým vzhledem ani umístěním krajinný ráz, nevznikne negativní pohledová dominanta nebo bariéra, která by měla nepříznivý vliv na panorama obce a navazující krajiny
- oplocení pastevních areálů a výběhů nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- ovocné sady nebudou oploceny
- řešením ani provozem staveb a zařízení a ploch nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství mimo případů, uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména oplocení pozemků, větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- oplocení pastevních areálů a výběhů nesmí narušit migrační prostupnost území ani zásadním způsobem omezit prostupnost území pro pěší

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

f.2.31. LU – lesní všeobecné**Hlavní využití**

- pozemky určené k plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa

Přípustné využití

- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, tůně apod.
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, lesní cesty...)

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro lesnictví, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování pozemků určených k plnění funkce lesa a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (sklady krmiva, kůlny, hrazení bystřin a strží, hrazení lavin či svážných území, obory, školky...)
- liniové trasy technické infrastruktury
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky)
- drobné stavby a zařízení podporující turistiku – altány, rozhledny, naučné lesní stezky, mobiliář (lavičky, koše, orientační tabule atd.)

Podmínky:

- doprovodné stavby, zařízení nebo opatření pro lesnictví nebudou mít negativní vliv na funkce lesa

- oplocení školek a obor nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- řešením ani provozem staveb, zařízení a opatření nedojde ke snížení kvality lesa a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

f.2.33. MU – smíšené nezastavěného území všeobecné**Hlavní využití**

- plochy nezařazené do jiných ploch s rozdílným způsobem využití (například přírodní plochy s přirozeným vývojem, plochy přirozeně zvodněné, bažiny a močály, plochy biocenter a biokoridorů, louky a pastviny ponechané ladem, remízky a meze, skupiny stromů apod.)

p – přírodní priority

- plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

z – zemědělské extenzivní

- trvalé travní porosty a ostatní extenzivně zemědělsky obhospodařované plochy

w – vodohospodářské zájmy

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, biologické dočišťovací rybníky...) a okrajové plochy vodních toků (mokřady, močály, litorální pásy...)

l – lesnictví extenzivní

- pozemky určené k plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa

Přípustné využití

- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní a lesní cesty...)
- liniové trasy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury místního významu sloužící především ke zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostecky) a plochy pro úpravu směrového vedení silnic a místních komunikací

- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení pro hospodaření s vodou (zejména vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod)
- stavby, zařízení a pozemky vedení technického vybavení na energetických a komunikačních sítích a produktovodech (trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)
- stavby, zařízení a plochy související rybníkářstvím, chovem ryb a vodní drůbeže
- oplocení pastevních areálů a výběhů, obor a školek
- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesnictví, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (přístřešky pro pastevní chov v přírodním prostředí, uskladnění senáže, sklady krmiva, kůlny, hrazení bystřin a strží, hrazení lavin či svážných území, obory, školky...)

Podmínky:

- doprovodné stavby, zařízení nebo opatření pro lesnictví nebudou mít negativní vliv na funkce lesa
- doprovodné zařízení nebo opatření pro zemědělství nenaruší svým vzhledem ani umístěním krajinný ráz, nevznikne negativní pohledová dominanta nebo bariéra, která by měla nepříznivý vliv na panorama obce a navazující krajiny
- řešením ani provozem staveb, zařízení a opatření nedojde ke snížení kvality lesa, orné půdy ani životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu
- budou upřednostňována řešení, při nichž nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- oplocení pastevních areálů a výběhů, obor a školek nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení ekologické stability území, narušení protierozních a retenčních schopností území

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Veřejně prospěšné stavby

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

Označení	Výměra [ha]	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD.01	1,56	plocha pro umístění přeložky silnice III/2343
VD.02	4,02	plocha pro umístění přeložky silnice III/2343
VD.03	0,88	plocha pro obnovení veřejně přístupné účelové komunikace
VD.04	0,14	plocha pro rozšíření parkování u vlakové zastávky Kařez
VD.05	0,24	plocha pro novou veřejně přístupnou účelovou komunikaci
VD.06	0,02	plocha pro účelovou komunikaci zpřístupňující plochu TI
VT.01	0,14	plocha pro technickou infrastrukturu (navrženou přečerpávací stanicí)

Tabulka 7: Veřejně prospěšné stavby

g.2. Veřejně prospěšná opatření

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

Označení	Výměra [ha]	Specifikace veřejně prospěšného opatření
VU.01	5,13	plocha pro realizaci nefunkčního ÚSES (LBK 04)

Tabulka 8: Veřejně prospěšná opatření

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nevymezuje žádné plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny následující plochy územních rezerv.

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
R.02	1,72	BV – bydlení venkovské

Tabulka 9: Plochy územních rezerv

j.1. R.02 – Kařez (jih)

Územní rezerva pro bydlení individuální v rodinných domech – venkovské. Navržená plocha představuje výhled další zástavby po vyčerpání zastavitelných ploch v Kařezu.

V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv využívat.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán nevymezuje žádnou plochu, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V rozsahu zakresleném ve výkresu č. 1 (Výkres základního členění území) jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení	Označení zastavitelné plochy	Využití plochy	Výměra [ha]
US.01	Z.07	VL – výroba lehká	32,34
US.03a	Z.01	BV – bydlení venkovské	4,07
US.03b	Z.01	BV – bydlení venkovské	4,64
US.04	Z.02	BV – bydlení venkovské	4,58
US.05	P.01	BV – bydlení venkovské	0,89

Tabulka 10: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

l.1. US.01 – územní studie pro plochu lehké výroby (VL) – Z.07

l.1.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu zástavby v souladu s požadavky urbanistické kompozice sídla (viz kapitola c.1 *Urbanistická kompozice*) s důrazem na potlačení negativního působení výrobního areálu jako nevhodné dominanty v území, omezení funkce areálu jako bariéry v území, ochrany okolí (zejména navazující zástavby) před negativními účinky ploch výroby
- vyřešit dopravní obslužnosti území (sítě místních a účelových komunikací s důrazem na adekvátně dimenzované napojení na stávající dopravní infrastrukturu)
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na sítě technické infrastruktury a jejich adekvátní dimenzování
- navrhnout celkové řešení zeleně v dané lokalitě s důrazem na odclonění / zjemnění areálu vysokou a další doprovodnou zelení a jeho zapojení do krajiny

l.1.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání územního plánu.

l.2. US.03a, US.03b – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z.01

Pro plochu Z.01 budou vypracovány dvě samostatné územní studie (US.03a a US.03b), každá pro příslušnou část plochy. Při zpracování těchto studií je nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci, aby bylo dosaženo uceleného urbanistického řešení celé lokality. Tato koordinace by měla zahrnovat zejména návaznost dopravní a technické infrastruktury, kontinuitu veřejných prostranství a celkovou urbanistickou koncepci. Cílem je vytvořit harmonický a funkční celek, který bude respektovat charakter okolní zástavby a efektivně využívat potenciál dané lokality.

I.2.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické kompozice sídla (viz kapitola c.1 *Urbanistická kompozice*) a návaznost na zbytek sídla
- vyřešit dopravní obslužnosti území (sít' místních a účelových komunikací s důrazem na pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území, jako preferovaný způsob pohybu a na rekreační potenciál v blízkosti plochy pro bydlení – např. cyklostezky a trasy podél vodního toku...)
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na sítě technické infrastruktury
- vymežit adekvátní veřejná prostranství odpovídající požadavkům urbanistické kompozice sídla (viz kapitola c.1 *Urbanistická kompozice*)
- navrhnout systém zeleně, který propojí hlavní kompoziční prvky zeleně (Zbirožský potok a přilehlý les) a celkové řešení zeleně v dané lokalitě v souladu s koncepcí systému sídelní zeleně (viz kapitola c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně*)
- vyřešit parcelaci pozemků a navrhnout koncept rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací zástavby ve vymezené ploše vůči vlastníkům jednotlivých pozemků

I.2.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání územního plánu.

I.3. US.04 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z.02

I.3.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické kompozice sídla (viz kapitola c.1 *Urbanistická kompozice*) a návaznost na zbytek sídla
- vyřešit dopravní obslužnosti území (sít' místních a účelových komunikací s důrazem na pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území, jako preferovaný způsob pohybu)
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na sítě technické infrastruktury
- vymežit adekvátní veřejná prostranství odpovídající požadavkům urbanistické kompozice sídla (viz kapitola c.1 *Urbanistická kompozice*)
- navrhnout celkové řešení zeleně v dané lokalitě v souladu s koncepcí systému sídelní zeleně (viz kapitola c.3 *Vymezení systému sídelní zeleně*), zejména s ohledem na přechod sídla do intenzivně obhospodařované krajiny

- vyřešit parcelaci pozemků a navrhnout koncept rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací zástavby ve vymezené ploše vůči vlastníkům jednotlivých pozemků

I.3.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání územního plánu.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro plochu lehké výroby (VL) – Z.07 následovně:

- před realizací nové zástavby v ploše Z.07 bude nejprve kompletně realizována výsadba ochranné a izolační zeleně v šířce 30 m v severní části plochy
- před realizací nové zástavby v ploše Z.07 bude nejprve realizována nová komunikace v koridoru CNU.01 a CNU.02

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

n.1. Textová část

Územní plán obsahuje celkem 82 stran.

Odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 166 stran.

n.2. Grafická část

n.2.1. Výroková část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

n.2.2. Odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1. Koordinační výkres	1 : 5 000
2. Výkres předpokládaných záborů ZPF	1 : 5 000
3. Výkres širších vztahů	1 : 20 000