

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ŘEDICE



TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

příloha č.:

I.A

etapa:

ÚZEMNÍ PLÁN
PRO VYDÁNÍ

pořizovatel dokumentace:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad

Objednatel: Obec Dolní Ředice

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petru
zakázka: 14/01

Datum: 07/2017

Obec Dolní Ředice

Č.j.:

v Dolních Ředících dne

Zastupitelstvo obce Dolní Ředice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následující zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

územně plánovací dokumentaci

Územní plán Dolní Ředice

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ŘEDICE

I.A - TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

O b s a h :

a) Vymezení zastavěného území	9
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	9
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně	10
<i>c.1. Urbanistická koncepce</i>	10
<i>c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby</i>	12
o c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY	12
o c.2.b PLOCHY PŘESTAVBY	27
<i>c.3. Systém sídelní zeleně</i>	28
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování	28
<i>d.1. Dopravní infrastruktura</i>	28
o d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu	28
o d.1.3 Letecká doprava	29
o d.1.4 Doprava pěší a cyklistická	30
<i>d.2. Technická infrastruktura</i>	30
o d.2.1 Vodní hospodářství	30
o d.2.2 Energetika	31
o d.2.3 Nakládání s odpady	31
<i>d.3. Občanské vybavení</i>	31
<i>d.4. Veřejná prostranství</i>	32
<i>d.5. Požadavky civilní ochrany</i>	32
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	34
<i>e.1. Systém krajinné zeleně</i>	34
<i>e.2. Koncepce uspořádání krajiny</i>	35
<i>e.3. Návrh systému ÚSES</i>	37
<i>e.4. Protierozní a protipovodňová opatření</i>	38
<i>e.5. Prostupnost krajiny a rekreace</i>	39
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	40
<i>f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)</i>	40
<i>f.2. Podmínky prostorového uspořádání</i>	63
<i>f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu</i>	63
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	65
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	65
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	66

<i>g.3. Stavby k zajišťování obrany státu.....</i>	<i>67</i>
<i>g.4. Asanace a asanační úpravy.....</i>	<i>67</i>
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	67
<i>h.1. Veřejně prospěšné stavby.....</i>	<i>67</i>
<i>h.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	<i>68</i>
<i>h.3. Veřejná prostranství</i>	<i>68</i>
i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona	68
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	68
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	68
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	69
m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.	69
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	70
o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	70

Tato územně plánovací dokumentace - Územní plán Dolní Ředice - řeší správní území obce Dolní Ředice, které je tvořeno jedním katastrálním územím - k. ú. Dolní Ředice (dále jen řešené území).

čl.1.

Základní pojmy

- Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, podnikatelů
- dokončení výstavby – za dokončení výstavby je považováno umožnění užívání stavby v souladu s právními předpisy
- Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi ap. a drobná zvířata – psi, kočky, exotické ptactvo
- Drobná stavba – stavba související nebo podmiňující stavbu hlavní, např.:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
 - bazény do 40 m² zastavěné plochy
- Krátkodobé shromažďování odpadu – sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěním pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)
- Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
- Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům nemusí být shodná s výměrou zastavěného stavebního pozemku. Zastavěný stavební pozemek pro rodinný dům může být větší.
- Negativní účinky na životní prostředí – exhalace, hluk, , emise, vibrace, teplo, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací ap..... z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad limitní přípustnou mez hygienických předpisů – normovou hodnotu (konkrétní technický požadavek obsažený v příslušné české technické normě ČSN, jehož dodržení považuje konkrétní ustanovení za splnění jím stanovených požadavků)
- nezastavěné území (dle §2, odst.1, písm. f) jsou pozemky, nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
- Nízkopodlažní a vícepodlažní zástavba – hranici tvoří horní mez podlažnosti rodinných domů – 2 n.p. s podkrovím
- Odstavné plochy – plochy pro odstavování vozidel na časově neomezenou dobu
- Parkingy, parkovací plochy – plochy pro parkování vozidel; obvykle časově omezeno např. po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla... (krátkodobé a dlouhodobé)
- Pobytová rekreace – stavby, zařízení a plochy umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování, atd., s možností rekreačního využití
- Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě vhodným objektem při respektování urbanistických a architektonických zásad a zároveň bude zajištěno nerušené užívání sousedních staveb a pozemků (nebude snížena pohoda bydlení). Prolukou se tedy rozumí stavební mezera mezi zastavěnými stavebními pozemky sourodého funkčního využití (shodné vymezení do ploch s rozdílným způsobem využití).
- Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – např. řemesla, sezónní a opravárenské služby, služby pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...atd.
- Stavby a zařízení pro bydlení majitele resp. správce areálu – zařízení, tj. byt či byty v např. administrativní budově v rámci areálu (výroby, služeb, školství, zdravotnictví apod.) nebo stavba, resp. stavby v rámci areálu, jejichž hlavní funkcí (min. 50% podlahové plochy místností a prostorů je určena pro bydlení) je zajištění bydlení pro majitele areálu nebo správce areálu, který tuto činnost pro majitele areálu zajišťuje např. školník. Nejedná se o ubytovnu pro zaměstnance.
- Viladům – činžovní vila - typově na přechodu mezi rodinným domem (do 3 bytových jednotek) a domem bytovým (více bytových jednotek). Za viladům lze považovat hmotově menší bytový dům o kapacitě cca 4-8 bytových jednotek s výškou max. 3 nadzemní podlaží (pokud není územním plánem, regulačním plánem nebo územní studií stanoveno pro konkrétní plochu jinak)

s využitelným podkrovím. Architektonickým pojetím a hmotovým výrazem odpovídá větší rodinné vile. Za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu. Charakter zástavby - solitérní objekty.

- Stavba pro výrobu a skladování je stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popř. služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby, další rozlišení funkčních regulativů je pro potřeby územního plánu vymezeno takto:
 - Výroba smíšená – výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracující, servisy, opravny, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů. Tyto plochy jsou využívány i pro občanské (komerční) vybavení především související s provozovanými výrobními či skladovacími činnostmi – např. prodejní sklady, prodejny. Provozovány zde mohou být i výrobní činnosti na bázi řemesel, opravárenské a servisní služby (výrobní služby) atd. V původních zemědělských areálech – zemědělská výroba a související provozy využívající a zpracovávající produkty, plodiny a suroviny produkované zemědělskou výrobou.
 - Výrobní služby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
- Stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch zemědělské půdy – stavby sloužící ukládání sena, slámy, polní hnojiště, přístřešky pro hospodářská zvířata na pastvinách, napáječky apod.
- urbanizované území – představuje plochu zastavěného území včetně ploch přestavby, zastavitelných ploch a ploch související dopravní infrastruktury
- Velkoobchod – stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem
- Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
- zahájení výstavby – za zahájení výstavby v lokalitě, resp. zastavitelné ploše, je považována realizace jakékoliv stavební činnosti, terénních úprav či výstavba technické a dopravní infrastruktury
- Zahrádkářská chata – v souladu s vyhláškou ministerstva financí č.3/2008 Sb. v platném znění, tzn. oceňovací vyhláška: "zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví
- Zařízení je chápáno jako část objektu či provozovna, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
- Změnou v území (dle §2, odst.1, písm. a) je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn

Pojmy použité při stanovení podmínek prostorového uspořádání:

Stavební pozemek:

pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem. Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.

Zastavěná plocha pozemku:

je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se nezapočítávají. U objektů poodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.

Zastavěný stavební pozemek:

pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením. Tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:

Část zastavěného stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela. Pro účely územního plánu je chápána v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován min. plošný rozsah plochy soukromé a vyhrazené zeleně – zahrady případně plochy zeleně jako součásti areálu.

a) Vymezení zastavěného území**čl.2.**

Zastavěné území je vymezeno územním plánem. Je vymezeno v souladu s platnou legislativou a je vyznačen stav k datu 01/2017. V grafických přílohách návrhu územního plánu dolní Ředice (I.B1 Výkres základního členění území a I.B2 Hlavní výkres) je zastavěné území vyznačeno plochou resp. hranicí zastavěného území.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**čl.3.**

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány priority a zásady koncepce rozvoje v řešeném území, cíle ochrany hodnot a jejich rozvoj:

- a) posílení významu sídla Dolní Ředice, jehož postavení ve struktuře osídlení ovlivní jeho lokalizace ve vztahu k záměru realizace nadřazené dopravní sítě (D35 a přeložka silnice
- b) vytvoření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj řešeného území – resp. pro rozvoj jeho pilířů (ekologický, sociální, ekonomický). Rozvoj sídla bude realizován v souladu s vymezenými plochami změn (plochy pro realizaci záměrů) pro funkce urbanizovaného území (bydlení, plochy smíšené obytné a výrobu), pro veřejnou infrastrukturu (technickou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu, občanské vybavení /jako součást ploch smíšených obytných případně výrobních/ a veřejná prostranství). Posilován bude dle prostorových možností systém sídelní zeleně v zastavěném území. Ve větších zastavitelných plochách budou vymezeny plochy veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně) alespoň v minimálních parametrech v souladu s právními předpisy. Rozvoj ve formě růstu efektivity využívání je přirozeně možný i ve stabilizovaných plochách. Současně budou chráněny, stabilizovány a rozvíjeny přírodní a krajinné hodnoty území.
- c) sídlo Dolní Ředice si zachová svoji typickou urbanistickou strukturu – obytná a smíšená zástavba podél průjezdného úseku komunikace sídlem ve směru V – Z. Posilovány budou funkce centrálního území v prostoru těžiště sídla (okolí křižovatky silnic III. třídy (III/29817 a III/32253) . Obytné části sídla budou stabilizovány, dále rozvíjeny budou především mimo rozsah limitů využití území. Respektovány budou stavby a areály občanského vybavení.
- d) významné plochy výroby ležící na jižním okraji sídla budou stabilizovány, rozvíjeny budou především ve vazbě na stávající silnici III. třídy pocházející touto částí řešeného území ve směru S – J.
- e) pro rekreaci budou využívány především soukromé zahrady v rodinné zástavbě. Pro denní rekreaci budou využívány plochy rozšířených veřejných prostranství s veřejnou zelení. Formou rekreace bude i nadále forma druhého bydlení – užívání zástavby pro víkendové a sezónní využití (chalupáři).
- f) respektován bude stávající systém silniční dopravy včetně dlouhodobě sledovaných záměrů na jeho úpravy a rozvoj
- g) respektování limitů využití území

- h) vytvoření podmínek pro ochranu hodnot a záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace
- i) stabilizování a rozvoj hlavních sídlových funkcí – bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a podnikání i systému sídlení zeleně
- j) snaha o zachování kompaktního charakteru sídla při zohlednění záměrů a jejich reálnosti vlastníků nemovitostí, stanovení podmínek zajišťujících přiměřený a postupný rozvoj zástavby (etapizace, územní rezervy)
- k) ochrana kulturních a civilizačních hodnot, ochrana stávajících architektonických a urbanistických hodnot v území
- l) ochrana prvků všech zastoupených úrovní územního systému ekologické stability
- m) ochrana a posílení systému sídelní zeleně
- n) ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot v severovýchodní části řešeného území (plochy les - Žernov), posilování a ochrana přírodních hodnot v ostatním území – vytvoření podmínek pro obnovu a regeneraci přírodního prostředí, ochranu a posílení ekostabilizačních funkcí v řešeném území
- o) respektování podmínek pro stabilizaci a případně rozvoj ploch pro sportovní aktivity. Územně chránit plochy pro další rozvoj sportovních ploch.
- p) stabilizace stávajících výrobních areálů, vytvoření podmínek pro jejich přiměřený rozvoj při respektování návaznosti na silniční systém, limitů využití území a hodnot území
- q) respektování stanovených podmínek pro doplnění a rozvoj technické infrastruktury
- r) respektování stanovených podmínek pro stabilizaci, doplnění a rozvoj dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- s) zachování volné prostupnosti krajiny

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

c.1. Urbanistická koncepce

čl.4.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:

- Uchování kvalit obytného prostředí a jeho rozvoj
- Stabilizace výrobních ploch a vytvoření podmínek pro jejich další rozvoj včetně možnosti posílení občanského vybavení za podmínky zajištění odpovídajícího dopravního napojení
- Posílení významu centra sídla, vytvoření podmínek pro posílení složky občanského vybavení
- Zkvalitnění dopravního napojení ve směru od jihu (silnice III/32253), od nadřazeného silničního systému
- Zkvalitnění veřejných prostranství (chodníky, cyklostezky, drobné plochy upravené zeleně, apod.) především v jižní části zastavěného území ve vazbě na výrobní plochy

čl.5.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:

- a) Sídlo si nadále ponechá a bude rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Současně budou rozvíjeny další funkce doplňující a zkvalitňující podmínky v řešeném území – občanské vybavení, výroba, veřejná prostranství, sídelní zeleň a rekreace.
- b) Respektována bude historicky založená struktura sídla podél, průjezdného úseku silnice III. třídy, založená uliční síť především v obytných částech sídel. Respektován bude průchod vodoteče zastavěným územím.

- c) Pro novou obytnou výstavbu budou přednostně využívány lokality uvnitř zastavěného území, v prolukách a v lokalitách dlouhodobě sledovaných záměrů. Rozvojové lokality, pokud budou vymezeny mimo zastavěné území, budou na něj navazovat v logických urbanistických vazbách, budou navazovat na založenou dopravní strukturu sídla
- d) Nové rozvojové lokality pro bydlení především na okrajích sídel jsou a budou vymezovány především pro individuální bydlení v rodinných domech, upřednostňovány budou izolované rodinné domy. Pokud budou realizovány kompaktní formy zástavby, např. řadové rodinné domy, pak takové budou realizovány jen výjimečně s ohledem na charakter okolní zástavby a nebudou realizovány na okraji sídla ve vazbě na volnou krajinu. Pokud budou realizovány bytové domy, pak pouze jako ojedinělé objekty především ve vazbě na centrální část sídla a v hmotovém řešení typu viladomu.
- e) Stavby a zařízení občanského vybavení budou umísťovány tak, aby posilovaly význam centra sídla. Dále mohou být využívány lokality ve vazbě na průjezdný úsek silnice III. třídy. Respektovány budou lokality stávajících staveb a zařízení, které jsou v souladu s dlouhodobou koncepcí. Další stavby občanského vybavení mohou být umísťovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch i v ostatních částech sídla, především pak do jeho jižní části. Zástavba bude umísťována tak, aby nežádoucím způsobem nezvyšovala dopravní zátěž v obytném prostředí a v souladu s právními předpisy byla řešena možnost jejich dopravního napojení.
- f) Pro sportovní aktivity bude využíván stabilizovaný sportovní areál. Z dlouhodobého hlediska bude chráněna plocha pro možnost dalšího rozvoje sportovních ploch ve vazbě na centrální část sídla.
- g) Plochy výrobní, resp. podnikatelské jsou plošně stabilizovány, při jejich využití bude využíváno územním plánem vytvořených podmínek i pro jejich regeneraci, které jsou nastaveny tak, aby umožňovaly co nejširší spektrum využití a zároveň tak, aby se eliminovalo ohrožení vzájemného negativního ovlivnění různých ploch s rozdílným způsobem využití.
- h) Pro možnost rozvoje výrobních aktivit budou využívány plochy ve vazbě na stabilizované plochy výroby a plochy smíšené výroby. Pro rozvoj výrobně obslužné zóny v jižní části sídla bude podmínkou rekonstrukce stávající komunikace III. třídy tak, aby šířkovým uspořádáním a konstrukčním řešením odpovídala předpokládané dopravní zátěži (parametrům vozidel, které budou zajišťovat dopravní obsluhu výrobních ploch).
- i) V plochách bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných je přípustná integrace drobných výrobně obslužných aktivit (řemesla, služby – dle stanovených podmínek využití jednotlivých typů ploch pro bydlení) bez negativních vlivů na okolí, na obytné a životní prostředí.
- j) Respektovány budou stávající systémy technické infrastruktury, tyto budou dále prověřovány a doplňovány. Rozšiřovány budou systémy inženýrských sítí do rozvojových lokalit.
- k) Pro zlepšení prostupnosti území budou respektovány a v souladu s komplexními pozemkovými úpravami doplňovány účelové komunikace. Respektovány budou cesty procházející řešeným územím.
- l) Respektovány budou plochy a ochranný režim skladebných prvků systému ekologické stability na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Doplňovány budou linie významné krajinné liniové zeleně. Vytvářeny budou podmínky pro posílení vazeb vnitrosídelní zeleně s krajinnou zelení v souladu se systémem ekologické stability (především ve vazbě na vodní toky, účelové komunikace a cesty v krajině. Skladebné části územního systému ekologické stability územní plán vymezuje jako závazné včetně ochranného režimu.
- m) Do krajiny budou doplňovány prvky liniové zeleně, lemující vodoteče a cesty v krajině tak, aby nebyl narušen systém obhospodařování zemědělské půdy. Při využívání ploch v krajině budou respektovány stanovené podmínky mj. pro plochy smíšené krajinné s převahou trvalých travních porostů z důvodů zvýšení retenční schopnosti krajiny a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny, ochrany cenných území v krajině, doplnění ploch krajinné zeleně pro založení skladebných částí ÚSES.
- n) Chráněny budou plochy lesa. Vymezeny jsou převážně jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. Do vzdálenosti 50 m od hranice lesa budou umísťovány aktivity, které by byly s tímto limitem v rozporu, pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech.
- o) Respektovány budou stanovené podmínky využití všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. Obecné podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny u vybraných typů ploch s rozdílným způsobem využití (tam kde to je účelné a lze dovodit předpokládaný způsob využití), jejichž hlavní

využití předurčuje charakter zástavby.

- p) Kromě vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby je možná další výstavba uvnitř zastavěného území, pokud splní podmínky, že zamýšlený záměr výstavby:
- je v souladu se stanovenými podmínkami pro využití typu plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterém je záměr lokalizován
 - splňuje hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - je v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - není v rozporu se zásadami ochrany přírody a krajiny
 - nenarušuje krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušuje významné horizonty a pohledové osy
- q) Zastavitelné plochy jsou a v dalších změnách ÚP budou vymežovány v návaznosti na zastavěné území nebo na další zastavitelné plochy, v místech s vyhovujícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu, při respektování limitů a ostatních omezujících vlivů.

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

čl.6.

o c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Použité zkratky:

PZ	- plocha změny
ZP	- zastavitelná plocha
KZSP	- koeficient zastavění stavebního pozemku
KNZSP	- koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků – koeficient zeleně
OP	- ochranné pásmo
RD	- rodinný dům (rodinné domy)
NP	- nadzemní podlaží
ÚSES	- územní systém ekologické stability
ÚS	- územní studie
HOZ	- hlavní odvodňovací zařízení

čl.7.

Společná lokální podmínka– pro celé řešené území – respektovány budou podmínky vyplývající ze skutečnosti, že celé řešené území leží v území s archeologickými nálezy.

čl.8.

a. Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku
- 2) Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně) – udává minimální podíl plochy vyhrazené zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku
- 3) stavební pozemek – v následujících tabulkách charakterizujících jednotlivé rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)
- 4) lokální podmínky uvedené v následujících tabulkách jsou pouze informativní pro rychlý přehled o významných limitech využití území ve vymezené rozvojové ploše

b. Stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1200 m²
- 2) Oplocení je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

a)

Zastavitelná plocha Z1	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	1,12 ha
podmínka zprac. ÚS	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z1b, Z1c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z1a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vnitřní uspořádání lokality bude respektovat stávající dělení pozemků dle KN ▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využití podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě (Z1b a Z1c) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) ▪ západní okraj lokality budou tvořit zahrady rodinných domů, zástavba bude situována směrem k veřejnému prostranství (k uličnímu prostoru)
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena (1. etapa)

b)

Zastavitelná plocha Z2	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy a plochy Z1
plocha	1,20 ha
podmínka zprac. ÚS	▪ Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z2b, Z2c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z2a) ▪ ZO – zeleň - ochranná a izolační (Z2d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vnitřní uspořádání lokality bude respektovat stávající dělení pozemků dle KN a zásady zpracované ÚS ▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využití podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě (Z2b a Z2c) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) ▪ Západní okraj lokality budou tvořit zahrady rodinných domů, zástavba bude situována směrem k veřejnému prostranství (k uličnímu prostoru)
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba RD na min. 70% plochy Z1 a min. 40% z nich bude dokončeno, resp. bude možno je užívat v souladu s právními předpisy.

c)

Zastavitelná plocha Z3	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	4,56 ha
podmínka zprac. ÚS	Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z3c, Z3e, Z3f, Z3g) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z3b, Z3d) PV2 – veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně (Z3h) ZP – zeleň – přírodního charakteru (Z3a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- vnitřní uspořádání lokality bude respektovat zásady zpracované ÚS - zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) - Zástavba v ploše změny Z3c bude situována mimo informativní rozsah záplavového území resp. výšková úroveň 1.NP bude min 30cm nad hladinou nad předpokládanou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru. Srážkové vody budou likvidovány na pozemku stavby v souladu s právními předpisy (např. vsakování, kombinace retence a regulovaného odtoku). V části plochy přiléhající k průjezdnému úseku silnice bude v místě nejnižší úrovně terénu při řešení oplocení zachována možnost pro odtok vody pro případ záplavy.
lokální podmínky	Respektovány budou trasy a ochranná pásma technické infrastruktury
etapizace	Není stanovena (1. etapa)

d)

Zastavitelná plocha Z4	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy a plochy Z3
plocha	1,23 ha
podmínka zprac. ÚS	Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z4b, Z4c) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z4a) ZO – zeleň - ochranná a izolační (Z4d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- vnitřní uspořádání lokality bude respektovat zásady zpracované ÚS - zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba RD na min. 70% plochy Z3 a min. 40% z nich bude dokončeno, resp. bude možno je užívat v souladu s právními předpisy.

e)

Zastavitelná plocha Z5	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	0,40 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ Výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru ▪ V ploše změny budou srážkové vody likvidovány na pozemku stavby v souladu s právními předpisy (např. vsakování, kombinace retence a regulovaného odtoku). V části plochy přiléhající k průjezdnému úseku silnice bude v místě nejnižší úrovně terénu při řešení oplocení zachována možnost pro odtok vody pro případ záplavy.
lokální podmínky	▪ plocha leží v území s vysokým rizikem ohrožení záplavou
etapizace	▪ Není stanovena

f)

Zastavitelná plocha Z6	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,72 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ dopravní napojení lokality bude řešeno z přilehlé silnice III. třídy
lokální podmínky	▪ Respektována bude trasa a OP nadzemního vedení elektro
etapizace	▪ Není stanovena

g)

Zastavitelná plocha Z7	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,59 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ dopravní napojení lokality bude řešeno buď od západu v koordinaci s vnitřním uspořádáním plochy Z6 nebo z jihovýchodu
lokální podmínky	▪ Respektována bude trasa a OP nadzemního vedení elektro
etapizace	▪ Není stanovena

h)

Zastavitelná plocha Z8	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	1,15 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z8b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z8a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ dopravní napojení lokality bude řešeno od západu z navrhovaného veřejného prostranství ▪ při využití lokality budou respektovány vodohospodářské poměry v území ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků
etapizace	▪ Není stanovena

i)

Zastavitelná plocha Z9	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,75 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

j)

Zastavitelná plocha Z10	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,98 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

k)

Zastavitelná plocha Z11	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

l)

Zastavitelná plocha Z12	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ zástavba bude na krajním (severním) zastavěném stavebním pozemku situována do jižní části, směrem do krajiny bude orientována zahrada
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

m)

Zastavitelná plocha Z13	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,97 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ zástavba bude na krajních (severních) zastavěných stavebních pozemcích situována do jižní části, směrem do krajiny bude orientována zahrada ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (na jižním okraji plochy)
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

n)

Zastavitelná plocha Z14	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	4,28 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z14b, Z14d) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z14a) ▪ ZP – zeleň – přírodního charakteru (Z14c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému ▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

o)

Zastavitelná plocha Z15	
lokalizace	Centrální část sídla
plocha	0,54 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ SC – plochy smíšené obytné – centrální
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude max. o 2 NP s možností využitého podkroví ▪ min. 30% plochy bude využito jako veřejné prostranství včetně veřejné zeleně
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

p)

Zastavitelná plocha Z16	
lokalizace	Východní část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,94 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z16b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z16a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

q)

Zastavitelná plocha Z17	
lokalizace	Východní část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,14 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS2 – dopravní infrastruktura silniční místní
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

r)

Zastavitelná plocha Z19	
lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	2,95 ha
podmínka zprac. US	▪ Možnosti využití budou prověřeny územní studií
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z19a, Z19c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z19b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou ▪ plocha je podmíněně zastavitelná, pokud bude zajištěno dopravní napojení v parametrech dle platné legislativy (napojení na silnici III. třídy) ▪ v ploše budou vymezena veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.) a to územní studií, v případě, že by tato nebyla ve stanovené lhůtě zpracována, pak bude jejich vymezení součástí dalších fází přípravy záměrů v lokalitě
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

s)

Zastavitelná plocha Z20	
lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,78 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (Z20a) ▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z20b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení (majitele a správce) bude max. o 1NP s možností využitého podkroví ○ KZSP pro zástavbu pro bydlení max. 0,3 ○ KNZSP pro zástavbu pro bydlení min 0,5 ○ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě (Z20a) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (např. bydlení majitele), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení

	maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech (hluk ze stávající zkušební stělnice) resp. taková zástavba bude umístována mimo rozsah limitní izofony ▪ zástavba pro výrobu bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

t)

Zastavitelná plocha Z21

lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,37 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

u)

Zastavitelná plocha Z22

lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,89 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z22a,b) ▪ ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená (Z22c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z22d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého ○ KZSP max. 0,3 ○ KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

v)

Zastavitelná plocha Z23

lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,19 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním

	řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)
	▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

w)

Zastavitelná plocha Z24	
lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,32 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (jižně a západně od zastavitelné plochy)
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

x)

Zastavitelná plocha Z25	
lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,493 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BV – bydlení v rodinných domech - venkovské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (severně a západně od zastavitelné plochy) ▪ výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

y)

Zastavitelná plocha Z26	
lokalizace	západní část sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	3,95 ha
podmínka zprac. US	Možnosti využití budou prověřeny územní studií
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z26a) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z26b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví (v okrajových jižních částech v kontaktu s volnou krajinou max. 1NP s možností využitého podkroví) - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (jižně od zastavitelné plochy) - výšková úroveň 1.NP zástavby (v severní části plochy změny Z26a) bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru - šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou - v ploše budou vymezena veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.) a to územní studií, v případě, že by tato nebyla ve stanovené lhůtě zpracována, pak bude jejich vymezení součástí dalších fází přípravy záměrů v lokalitě - realizace přístupových komunikací bude koordinována s návrhem protipovodňových opatření
lokální podmínky	- Zohledněna bude funkčnost melioračního systému - Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	Není stanovena

z)

Zastavitelná plocha Z27	
lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, severně od výrobních areálů
plocha	1,26 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z27c) SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (Z27a, Z27b) ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z27d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - KZSP max. 0,4 - KNZSP min 0,3 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - výšková úroveň 1.NP zástavby (v severní části plochy změny Z27a a Z27c) bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru - v ploše změny Z27b je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z činností provozovaných na blízkých plochách s hlavní funkcí - výroba). - šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy

	na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou. Ostatní budou řešeny s ohledem na prostorové nároky dopravní obsluhy (parametry vozidel).
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

aa)

Zastavitelná plocha Z28

lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, severně od výrobních areálů
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (Z28b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z28a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využití případně max. o 2NP bez podkrovní ○ KZSP max. 0,4 ○ KNZSP max. 0,2 ▪ v ploše změny Z28b je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z činností provozovaných na navazujících stabilizovaných plochách s hlavní funkcí – výroba /VD/). ▪ Zástavba pro podnikání bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7 ▪ Výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

bb)

Zastavitelná plocha Z29

lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, západně od výrobních areálů
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (Z29a) ▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl (Z29b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 4,5 – 5,5 m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6,5 - 8 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, technologická zařízení budou posuzována individuálně. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 5,5 - 6,5 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ zástavba a realizace zpevněných ploch jsou v zastavitelné ploše podmíněně přípustné, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům

	vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

cc)

Zastavitelná plocha Z30

lokalizace	Jižní část sídla, západně od silnice III. třídy
plocha	7,30 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 8,5 -10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 – 8 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ provozované činnosti budou do doby realizace D35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území ▪ technologická zařízení, pokud budou vyšší než zástavba, budou umísťovány do severní části plochy změny, dle konfigurace terénu do nižší polohy ▪ areál bude na západní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) ▪ prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametrem vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy, ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena (1. etapa)

dd)

Zastavitelná plocha Z32

lokalizace	Jižně od sídla, západně od silnice III. třídy, severozápadně od stávající křižovatky stávající silnice I/36 a silnice III. třídy
plocha	0,46 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ plocha bude využita pro zařízení pro služby motoristům včetně čerpací stanice pohonných hmot ▪ prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý

	prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	- Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury - Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

ee)

Zastavitelná plocha Z33	
lokalizace	Jižní okraj sídla, východně od silnice III. třídy,
plocha	1,76 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- obytná zástavba bude max. o 2 NP s možností využitého podkroví, KZSP max. 0,5, KNZSP min. 0,3 v ploše změny je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech /z činností provozovaných na navazujících stabilizovaných i navrhovaných plochách s hlavní funkcí – výroba (VD, VL a VS) a vůči plánované přeložce silnice I/36 (Holice - Borohrádek)/ - ostatní zástavba pro služby, výrobu či zemědělství bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7 - plocha je podmíněně zastavitelná, pokud bude realizována komunikace po severním okraji lokality pro zajištění dopravní obsluhy, napojená na silnici III. třídy přes plochu přestavby P9
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

ff)

Zastavitelná plocha Z34	
lokalizace	Jižní část sídla, východně od silnice III. třídy
plocha	7,973 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	VL – výroba a skladování – lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 - 8m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) - provozované činnosti budou do doby realizace D35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území - technologická zařízení, pokud budou vyšší než zástavba, budou

	umísťovány do severní části plochy změny, dle konfigurace terénu do nižší polohy - areál bude na východní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) - prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	- respektovány budou trasy, ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury - zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude dokončena přestavba v ploše změny P1a, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy a bude zahájena přestavba v ploše změny P1b min. na 60% plochy změny a na min. 30% plochy změny bude přestavba dokončena, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy

gg)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z36

lokalizace	Západní okraj řešeného území
plocha	27,5 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa - řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. - výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládání skladebných částí ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	není stanovena

hh)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z37

lokalizace	Jihozápadní část řešeného území
plocha	20,87 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa - řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. - výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládání skladebných částí ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	není stanovena

ii)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z38	
lokalizace	Jihovýchodní část řešeného území
plocha	9,52 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa ▪ řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. ▪ výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládání skladebných částí ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	▪ zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ není stanovena

čl.9.

○ c.2.b PLOCHY PŘESTAVBY

Plocha přestavby P1	
lokalizace	Jižní okraj sídla, východně od silnice III. třídy
plocha	4,03 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena.
funkční vymezení	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (P1a) ▪ VS – plocha smíšené výrobní (P1b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5 m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 - 8m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ plocha přestavby je podmíněně využitelná, pokud bude v dalších fázích přípravy záměru, např. v územním nebo stavebním řízení, prokázáno nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činností provozovaných v ploše změny (ploše přestavby) vůči stávající i navrhované zástavbě v plochách SX – plochy smíšené obytné - se specifickým využitím, jejíž stanovené podmínky využití umožňují mj. i realizaci zástavby s hlavní funkcí bydlení ▪ plocha přestavby je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ provozované činnosti budou do doby realizace D35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území ▪ areál bude na východní a jižní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) ▪ prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od východu ▪ využití plochy bude respektovat potřebu rozšíření přilehlého prostoru stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace tak, aby svými prostorovými parametry odpovídal dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáže a parametrum vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň

	jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
	▪ přes plochu změny P1b bude umožněno vedení místní komunikace, která zajistí dopravní obsluhu ploch ležících východně (např. Z33 a dalších stabilizovaných ploch)
lokální podmínky	
etapizace	Není stanovena (1. etapa)

c.3. Systém sídelní zeleně

čl.10.

Při rozhodování o změnách budou respektovány zásady koncepce sídelní zeleně:

- Respektovány budou stávající plochy vnitrosídelní zeleně. Územní plán je chrání tím, že je vymezuje jako samostatný druh ploch s rozdílným způsobem využití tj. jako plochy sídelní zeleně, které jsou členěny na typy: zeleň - soukromá a vyhrazená, zeleň - ochranná a izolační a zeleň - přírodního charakteru. Za součást systému sídelní zeleně je nutno považovat i plochy zařazené do ploch veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) a uliční prostory (se zastoupením zeleně – např. stromořadí, živé ploty, solitérní zeleň, doprovodná zeleň podél vodotečí apod.).
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby budou vymezována veřejná prostranství v prostorových parametrech dle platné legislativy.
- Před nežádoucí výstavbou budou chráněny plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Mimo územním plánem samostatně vymezených ploch systému sídelní zeleně bude tento systém i nadále tvořen plochami zeleně zahrnutými do jiných funkčních ploch. Jde o zeleň veřejně přístupnou (např. v plochách veřejných prostranství), zeleň soukromou (zahradu v rámci ploch bydlení, zeleň v areálech občanského vybavení resp. ploch smíšených, zeleň v areálech výrobních apod.).
- Okraje zastavěného území resp. okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny jsou a nadále budou (dle podmínek v lokalitě) tvořeny zahradami se stromovou zelení, které i nadále budou z důvodu posílení krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídel. Okraje sídla budou v odůvodněných případech doplněny pásem zeleně, např. zatravněné pásy jako ochrana zastavěného území před vodní erozí).
- Respektován bude a budou vytvářeny podmínky pro úzký kontakt systému sídelní zeleně se skladebnými částmi systému ekologické stability.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

d.1. Dopravní infrastruktura

- o **d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu**

čl.11.

Respektována bude vymezená stávající silniční síť:

- silnice I. a III. tříd, které prochází řešeným územím
- místní obslužné a účelové komunikace, které zajišťují dopravní obsluhu celého řešeného území
- cestní síť v krajině
- stávající dopravní plochy včetně ploch pro dopravu v klidu

čl.12.

Respektovány budou územním plánem vymezené:

- a) stávající silnice I. a III. třídy vyznačené kromě průchodu těchto silnic zastavěným územím jako plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
- b) důležité místní obslužné a účelové komunikace jako plochy dopravní infrastruktury - dopravní infrastruktura silniční místní
- c) stávající silnice III. třídy, komunikace místní obslužné a účelové při průchodu zastavěným územím nebo v těsném kontaktu s ním jako plochy veřejných prostranství – uliční prostory

čl.13.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány územním plánem navržené:

- a) „dopravní infrastruktura silniční – silniční síť“:
 - plochy změn (zastavitelné plochy): Z32, Z36, Z37, Z38
- b) plochy změn zařazené do ploch „dopravní infrastruktury silniční místní“:
 - plochy změn: Z17
- c) zastavitelné plochy resp. plochy změn zařazené do ploch „dopravní infrastruktura – doprava v klidu“:
 - územní plán nevymezuje zastavitelné plochy pro dopravu v klidu
 - nové parkovací plochy musí logicky vzniknout v navržených zastavitelných plochách Z19, Z26, Z30, , Z34
 - s určitým podílem parkovacích ploch je uvažováno i v rámci ploch veřejných prostranství (stávajících i navrhovaných).
- d) plochy změn pro veřejná prostranství resp. z hlediska funkčního zařazení vymezené v plochách „veřejná prostranství – uliční prostory“, které jsou mj. využívány pro silniční dopravu:
 - Z1a, Z2a, Z3b, Z3d, Z4a, Z8a, Z14a, Z16a, Z19b, Z22d, Z26b, Z28a
 - Nová veřejná prostranství mohou logicky vzniknout v rámci realizace zástavby v zastavitelných plochách Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z13 a Z27

čl.14.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- a) stávající místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavitelných ploch budou dle prostorových možností rozšířeny na požadované parametry
- b) při realizaci nových veřejných prostranství budou respektovány jejich minimální parametry stanovené platnými právními předpisy
- c) nově realizované (navrhované) komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému

○ **d.1.2 Železniční doprava**

čl.15.

Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy. Řešeného území se železniční doprava, ani její případná ochranná pásma nedotýkají.

○ **d.1.3 Letecká doprava**

čl.16.

Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy.
Celé řešené území leží v OP radiolokačních zařízení letišť.

○ **d.1.4 Doprava pěší a cyklistická****čl.17.**

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- a) V zastavěném území, především podél průjezdného úseku silnice III. třídy a dalších významných místních komunikací, budou dle prostorových možností doplňovány alespoň jednostranné chodníky
- b) respektovány budou stávající cyklistické trasy a cyklostezky procházející řešeným územím
- c) respektována bude navržená trasa stezky pro pěší a cyklisty podél silnice III/32254 mezi zastavěným územím obce a křižovatkou se sil. I/36
- d) pro vedení turistických tras a cyklotras může být využíváno stávajících komunikací – pozemních a účelových
- a) trasování komunikací pro pěší a cyklisty je (mimo plochy s rozdílným způsobem využití primárně určené pro dopravu) umožněno v rámci stanovených podmínek využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití

čl.18.

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

- a) uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní)

d.2. Technická infrastruktura○ **d.2.1 Vodní hospodářství****čl.19.**

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

- a) respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem
- b) do ochranných (manipulačních) pásem nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta
- c) respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení včetně manipulačního pásma. Do HOZ1. – Odvodnění Časy II.2 nebude zaústěna žádná další kanalizační síť pro vypouštění odpadních ani dešťových vod
- d) v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody druhotně využívány, event. řešeny vsakem na přilehlých pozemcích)
- e) respektovány budou koridory (PO 1 – PO 6) a směr pro protipovodňová opatření dle zpracované studie
- f) respektován bude směr pro odvádění případných přebytečných srážkových vod z ploch změn pro výrobu a dopravu při sil. III/32253 (odvedení mimo zastavěné území obce)
- g) respektovány budou stávající vodovodní řady. Zdrojem vody pro řešené území je a do budoucna bude Vodárenská soustava Východní Čechy - skupinový vodovod Pardubice
- h) územní plán navrhuje v souladu s PRVK prodloužení vodovodní sítě do dosahu zastavitelných ploch
- i) respektován bude navrhovaný systém splaškové kanalizační sítě včetně případných staveb a zařízení (návrh v souladu s PRVK)
- j) odpadní vody budou odváděny splaškovou kanalizační sítí na centrální čistírnu odpadních vod Holice (zaústěna do Ředického potoka)
- k) dešťové vody ze stávajících zastavěných ploch budou i nadále odváděny nesoustavnou dešťovou kanalizací do vodotečí
- l) v rozvojových plochách budou v následné dokumentaci např. v dokumentaci pro územní nebo stavební řízení řešeny odpovídající zdroje vody pro hašení požáru

o d.2.2 Energetika

čl.20.

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

- respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy (VN 35 kV)
- respektován bude stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem
- nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovaným zařízením
- respektovány budou stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení.
- respektovány budou navržené trasy pro možnou plynofikaci zastavitelných ploch a neplynofikovaných zastavěných lokalit
- respektovány budou sítě elektronických komunikací (optická, metalická) včetně ochranných pásem
- respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení
- respektován bude průchod radioreléových spojů
- respektován bude režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť

o d.2.3 Nakládání s odpady

čl.21.

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

- odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy (sběrem do speciálních nádob např. popelnic a svozem specializovanou firmou)
- i nadále budou separovány recyklovatelné složky TKO, nádoby na sběr budou umístěny v dopravně přístupných lokalitách, pro sběr tříděného odpadu budou využívány i další možné způsoby např. sběr do speciálních pytlů a možnost ukládání na sběrném dvoře obce
- nebezpečný, velkoobjemový a kovový odpad bude i nadále shromažďován na sběrném dvoře obce a bude odvážen specializovanou firmou
- pro sběr a manipulaci s biologickým (nezávadným) odpadem bude využíváno místo ve výrobním (zemědělském) areálu určené obecně závaznou vyhláškou
- odpady produkované v rámci výrobních areálů a výrobních objektů budou likvidovány v souladu s právními předpisy majiteli a provozovateli výrobních aktivit

d.3. Občanské vybavení

čl.22.

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

- Respektována budou stávající zařízení a plochy občanského vybavení v řešeném území. Jako samostatný funkční typ jsou územním plánem vymezeny plochy:

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Ostatní objekty a zařízení občanského vybavení je a bude jako přípustné využití možno užívat a realizovat především v plochách smíšených obytných – centrálních případně v plochách výrobních především jako součást areálu. Jako zařízení lokálního významu jsou přípustné i v plochách bydlení.

- Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost - veřejnou infrastrukturu, kterými jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Umístění těchto staveb a zařízení občanského vybavení umožňují stanovené podmínky využití dalších typů ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území.

- Pro posílení složky občanského vybavení budou využívány územním plánem vymezené rozvojové plochy (plochy změn) pro občanské vybavení resp. plochy smíšené obytné - centrální:

zastavitelná plocha:

- Z15** – vymezená v centrální části sídla

d.4. Veřejná prostranství**čl.23.**

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

- a) respektovány a stabilizovány budou veřejné plochy v sídle. Územní plán je vymezuje jako plochy:
 - veřejná prostranství – uliční prostory PV. Plochy s kódem PV1 charakterizují urbanistickou strukturu sídla (společně s plochami dopravní infrastruktury). Plochy veřejných prostranství, na nichž se významným podílem uplatňuje i veřejná zeleň, jsou např. v plochách rozšířených uličních prostorů označeny kódem PV2. Vymezeny jsou tyto plochy změn:
 - plocha změny Z1a, Z2a, Z3b, Z3d, Z4a, Z8a, Z14a, Z16a, Z19b, Z26b, Z28a
- b) Další plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně mohou být i součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití než plochy veřejných prostranství, např. ploch bydlení, občanského vybavení nebo ploch smíšených obytných.
- c) Funkce veřejného prostranství bude přednostně posilována v centrálním území sídla. Podél průjezdných úseků státní silniční sítě a případně významných místních obslužných komunikací bude realizován dle prostorových podmínek alespoň jednostranný chodník.
- d) Na systém veřejných prostranství bude vázán systém hlavních pěších tahů, případně cyklistických tras apod.
- e) V zastavitelných plochách a plochách přetavby budou veřejná prostranství vymezována v prostorových parametrech dle platné legislativy.

d.5. Požadavky civilní ochrany**čl.24.**

Při rozhodování o změnách a využívání území budou respektovány požadavky civilní ochrany:

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Katastrální území obce Dolní Ředice není ohrožováno průlomovou vlnou z VD II. kategorie. Na katastrálním území Horní Ředice se nachází Ředický rybník. Zde při intenzivních srážkách v roce 2006 došlo k přelítí hráze rybníka. Je zde reálná možnost ohrožení obce.

Obcí protéká Ředický potok. Po celém vodním toku je vybudován monitorovací systém - výška hladiny, srážkoměrná stanice. Obec má zpracovaný „Digitální povodňový plán obce Dolní Ředice“.

b) Zóny havarijního plánování

Respektovány budou stanovené zóny havarijního plánování. Řešeným územím prochází stávající silnice I. třídy a VTL plynovod, které mají stanovená pásma havarijního plánování. Další významnou linií, která bude řešeným územím procházet je záměr dálnice II. třídy D35. Lze předpokládat, že i tato silnice bude mít stanovené pásmo havarijního plánování.

Na správním území obce Dolní Ředice se nenachází žádný nebezpečný objekt nebo zařízení, který by spadal do díky zákona 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky...(zákon o prevenci závažných havárií).

Obec má zpracovanou přípravu (plán) pro případ vzniku mimořádných událostí.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí

V obci se nenachází stálý tlakový úkryt. Při nevojenském ohrožení lze počítat pouze s takovým ukrytím obyvatelstva, které je k dispozici okamžitě, tj. improvizovaným ukrytím s využitím přirozených ochranných vlastností staveb (budov).

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ukrytí

V případě potřeby evakuace jsou v obci plánována přijímací a evakuační střediska:

- „Evakuační a školící středisko“ čp.300, ulice Dašická, Dolní Ředice

- Základní škola v Dolních Ředících

e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci.

Sklady CO ani humanitární základna nejsou navrhovány.

Sklady CO ani humanitární základna v obci není. V případě potřeby bude v obci určen výdejní sklad - obecní objekt.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Pokud budou ve vymezených rozvojových plochách takové záměry, které by využívaly nebezpečných látek, pak budou podmínky pro jejich uskladnění a manipulaci s nimi stanoveny v dalších fázích přípravy záměru.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých po mimořádné události

Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou využity

- plochy v areálu sběrového dvora,
- parkoviště v centru obce,
- případně manipulační plocha (v areálu zemědělského objektu firmy Solvit)

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na správním území obce se, kromě technické infrastruktury, nenachází žádný zdroj možného úniku nebezpečných látek, kde by byla stanovena zóna ochranných opatření, nebo zóna havarijního plánování. ÚP takové zdroje (plochy, stavby, zařízení) nenavrhuje.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování vodou bude zajištěno dopravou pitné vody cisternou (VaK Pardubice) a balenou vodou. Zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z domovních studní.

Cisterny s pitnou vodou, případně agregáty budou v případě potřeby umístěny na veřejně přístupných místech v docházkových vzdálenostech ve všech obytných částech sídla.

Samostatně bude voda zabezpečena pro mateřskou školu a pro základní školu.

j) Požární ochrana

Požární voda je zabezpečena z hydrantů skupinového vodovodu Pardubice. Stávající určené požární hydranty mají každoroční revize (jsou uvedeny na mapovém serveru www.gobec.cz/dolni-redice). Pro ostatní výstavbu bude požární voda zajištěna ze stávajících i nově realizovaných hydrantů pro odběr požární vody.

k) Zájmy obrany státu

Objekt důležitý pro obranu státu se na katastrálním území obce nenachází.

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. Systém krajinné zeleně

čl.25.

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

- a) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter zemědělské krajiny, která pokrývá většinu řešeného území
- b) Při plánování změn a využívání zemědělské krajiny budou respektovány zásady:
 - o dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území
 - o zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
 - o zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě
- c) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter lesozemědělské krajiny, která se nachází na západním a severovýchodním okraji řešeného území
- d) Při plánování změn a využívání lesozemědělské krajiny budou respektovány zásady:
 - o Lesní hospodářství směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa
 - o zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech technické a dopravní infrastruktury
 - o chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržívat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch
 - o rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny
- e) Převažovat i nadále budou v krajině řešeného území plochy zemědělské půdy, které budou členěny systémem účelových komunikací.
- f) Respektovány budou stávající plochy lesa v rozptýlu na západním okraji řešeného území a větší plochy lesa které vstupují do severovýchodní části řešeného území. Při využívání ploch sousedících s PUPFL bude respektováno pásmo 50 m od hranice lesa, případně v odůvodněných případech bude příslušným orgánem stanovena minimální vzdálenost staveb od okraje lesa (např. min. 25m) (umísťování staveb s výjimkou dopravní infrastruktury, případně technické infrastruktury se nepředpokládá).
- g) Na zemědělských plochách územní plán umožňuje zalesnění – jako podmíněně přípustné v rámci podmínek využití zemědělských ploch. Pro zalesnění budou využívány především plochy ve vazbě na stávající plochy lesa a na půdách nižší třídy ochrany.
- h) Respektováno bude vymezení ploch přírodní krajinné zeleně, které vychází především z vymezení skladebných částí systému ekologické stability – územní plán navrhuje nové plochy krajinné zeleně především v plochách navržených skladebných prvků ÚSES (především v plochách biocenter).
- i) Své funkce v krajině budou plnit plochy trvalých travních porostů. Územní plán vymezuje tyto plochy většinou jako plochy smíšené nezastavěného území. Stanovené podmínky jejich využití zabraňují jejich plošnému zornění a přispívají tak k zachování a posílení retenčních schopností krajiny a krajinného rázu.
- j) Významná krajinná liniová zeleň (stávající i navrhovaná) v parametrech interakčních prvků převážně bude navazovat na cesty a vodoteče a nebude tak docházet ke ztížení obhospodařování či narušení organizace ZPF v území.

- k) Respektovány budou navržené záměry pro rozvoj systému krajinné zeleně v rozvojových (nezastavitelných) plochách – s funkčním vymezením NP – přírodní krajinná zeleň: K1a, K1b, K2, K5a, K5b, K5c, K6, K7.
- l) Respektovány budou navržené záměry - vymezené plochy změn v krajině s funkčním vymezením NSx – plochy smíšené krajinné: K3, K4, K9, K10.
- m) Respektovány budou navržené záměry - vymezené plochy změn v krajině s funkčním vymezením ZO – zeleň ochranná a izolační: K8.

e.2. Koncepce uspořádání krajiny

čl.26.

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

- a) Respektováno bude územním plánem stanovené rozdělení nezastavěného území jako části řešeného území do následujících krajinotvorných druhů ploch s rozdílným způsobem využití, resp. do jejich typů a podtypů a budou respektovány stanovené podmínky jejich využití (kap.f.):
 - **Plochy vodní a vodohospodářské:**
 - vodní plochy a toky (W)
 - **Plochy zemědělské :**
 - plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)
 - **Plochy lesní:**
 - plochy lesa (NL)
 - **Plochy přírodní:**
 - přírodní krajinná zeleň (NP) – s vysokým přírodním potenciálem, s potřebou ochrany přírodních prvků. Nejčastěji zahrnují funkční nebo k vymezení určené skladebné části systémů ekologické stability, prvky a lokality ochrany přírody, jejich nejbližší okolí apod..
 - **Plochy smíšené nezastavěného území:**
 - plochy smíšené krajinné (NS_x) – plochy, v nichž není možné nebo nezbytně nutné stanovit hlavní (převažující) způsob využití. Charakter možného (vhodného) způsobu využití je vyznačen odpovídajícím indexem, případně více indexy. Využití takových ploch bude koordinováno, aby ve výsledku byly jednotlivé funkce (způsob užívání) ve vzájemném souladu.
- b) Převážná část řešeného území si zachová do budoucna převážně zemědělský charakter, převažovat budou zemědělsky intenzivně využívané plochy
- c) Severovýchodní část řešeného území bude využívána s převahou krajinotvorných funkcí (respektovány budou plochy lesa, trvalých travních porostů, vodní plocha, ochranný režim skladebných částí územního systému ekologické stability a ostatní přírodní hodnoty)
- d) V západní části řešeného území, přestože bude významně dotčen průchodem dálnice II. třídy D35, budou maximálně chráněny rozptýlené plochy lesa.
- e) Respektovány budou krajinné hodnoty území – především chráněné části krajiny (např. významné krajinné prvky, přírodní rezervace, EVL – Natura 2000 – ptačí oblast) a další např. břehové porosty vodotečí a vodních ploch, plochy vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.), menší plochy lesních porostů.
- f) Chráněna budou veškerá krajinářsky, geologicky, paleontologicky a biologicky cenná území.
- g) Chráněny budou plochy a linie vzrostlé zeleně v krajině i zastavěném území. Tento druh zeleně bude postupně doplňován v potřebných lokalitách či úsecích. Obnovována bude tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny – lípa, javor, jasan, bříza), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny.
- h) Větší zemědělské plochy budou dále v souladu s komplexními pozemkovými úpravami rozčleňovány liniemi významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků a dle potřeby výsadbou mimolesní zeleně – remízků (na hůře využitelné plochy u rozcestí, u vodotečí,

na vyvýšené kóty nad sídly, keřové k patám stožárů elektrického vedení apod., pro ozelenění jsou vhodné domácí druhy dřevin včetně keřového patra).

- i) Na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch budou vytvářeny přechodové pásy travních porostů.
- j) Ve volné krajině je nepřipustná realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny). Výstavba větrných elektráren není možná ani v plochách změn.
- k) V nezastavěných plochách v krajině nebude umísťováno trvalé pro zvěř neprostupné oplocení či ohrazení např. z vlastnických důvodů. Na zemědělských plochách je možné umístění dočasného pastevního ohrazení, v odůvodněných případech oplocení trvalých zemědělských kultur (sady, vinice apod.) dle podmínek stanovených orgánem ochrany přírody a krajiny. Na lesních pozemcích je možné umístění dočasného oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky).
- l) Využívání krajiny, včetně rekreačního, bude respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny a ochrany krajinného rázu.

m) PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plocha změny v krajině K1	
lokalizace	Severní část řešeného území
plocha	2,01 ha (K1a), 2,03 ha (K1b)
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň (K1a,b)
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 24 k založení

Plocha změny v krajině K2	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	2,9 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 23 k založení

Plocha změny v krajině K3	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	2,76 ha
funkční vymezení	▪ NSzp – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K4	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	3,70 ha
funkční vymezení	▪ NSzp – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K5	
lokalizace	Jihozápadní okraj řešeného území
plocha	6,63 ha (K5a), 0,46 ha (K5b), 1,66 ha (K5c)
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• Část RBC 1757 k založení

Plocha změny v krajině K6	
lokalizace	Jižní okraj řešeného území
plocha	1,67 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 19 k založení

Plocha změny v krajině K7	
lokalizace	Jihovýchodní okraj řešeného území
plocha	1,14 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• Část LBC 21 k založení

Plocha změny v krajině K8	
lokalizace	Jihovýchodní okraj řešeného území, severně koridoru pro přeložku silnice I/36
plocha	0,23 ha
funkční vymezení	▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K9	
lokalizace	severní okraj sídla, severně od východní části sídla
plocha	42,73 ha
funkční vymezení	▪ NSzpv – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• V ploše realizace protierozních a protipovodňových opatření, • způsob hospodaření na zemědělské půdě, který nebude ohrožovat zastavěné území vodní erozí

Plocha změny v krajině K10	
lokalizace	severní okraj sídla, severně od západní části sídla
plocha	12,47 ha
funkční vymezení	▪ NSzpv – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• V ploše realizace protierozních a protipovodňových opatření • způsob hospodaření na zemědělské půdě, který nebude ohrožovat zastavěné území vodní erozí

e.3. Návrh systému ÚSES

čl.27.

- Územní plán vymezil s upřesněním skladebné prvky ÚSES (nadregionální, regionální a lokální), které budou v řešeném území respektovány.
- Respektován bude ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.
- Vymezeny jsou prvky územního systému ekologické stability:
 - Nadregionální ÚSES:
 - o řešeným územím je trasován NRBK K74 (osa mezofilní hájová v šířce min. 50m)
 - Regionální ÚSES:
 - o do NRBK K74 je vloženo RBC 968 Žernov (severovýchodní okraj řešeného území)
 - o do NRBK K74 je vloženo RBC 1757 Časy (jihozápadní okraj řešeného území)
 - Lokální ÚSES:
 - o Lokální biocentra:
 - do NRBK K74 je vloženo severně od sídla navržené lokální biocentrum: LBC 23 (17 LBC)
 - Do NRBK K74 je jižně od sídla, jižně od silnice I. třídy vloženo navržené lokální biocentrum: LBC 16 (17 Podhořánka). Severní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z37 a Z38), bude založena až po realizaci přeložky silnice I/36.
 - Severně od centra sídla je vymezeno navržené lokální biocentrum: LBC 24 (17 LBC)

- Západně od sídla, na hranici řešeného území je vymezeno navržené lokální biocentrum: LBC 13 (17 LBC). Severovýchodní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36), bude založena až po realizaci dálnice II. třídy D35
 - Jižně od sídla je vymezeno funkční lokální biocentrum: LBC 14 (17 LBC)
 - Na jižním okraji řešeného území jsou vymezena lokální biocentra : LBC 19 (17 Cimholec) a LBC 21 (17 Hořánek)
 - lokální biokoridory:
 - ve směru V – SZ je trasován mezi lokální biokoridor LBK 22 – 23, 23 – 24, 24 – 8
 - jihozápadně od sídla je podél trasy navrhované D35 trasován lokální biokoridor LBK 13 – 14 a 14 – 15 (RBC 1757)
 - jižně od silnice I. třídy je vymezen LBK 16 - 17, který vychází z LBC 16 východním směrem
 - v jižní části řešeného území je vymezen lokální biokoridor LBK 20 -21, který je veden ve směru V - Z
- d) Systém ekologické stability doplňují navrhované i stávající linie významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků, doprovázející zejména komunikace, cesty, příkopy či vodoteče v krajině.

e.4. Protierozní a protipovodňová opatření

čl.28.

- a) Územní plán nevymezuje zvláštní plochy pro protierozní opatření. V grafických přílohách vyznačuje plochy, ve kterých se předpokládá možná realizace protierozních (protipovodňových) opatření – např. poldry, úprava stávajících vodních toků, odlehčení stávajících vodních toků. Jejich přesná lokalizace bude následně upřesněna dle podrobné dokumentace. Účinky eroze (vodní i větrné) nečleněných zemědělských ploch lze vedle vhodného způsobu využívání snižovat rozčleněním těchto ploch pomocí liniové zeleně v podobě pásů dřevin podél účelových komunikací, vodotečí apod. Tato opatření jsou přípustná v plochách nezastavěného území.
- b) Nová zástavba bude v lokalitách dotčených rozsahem záplavového území (i nevyhlášeného) realizována za předpokladu, že:
- budou realizována taková lokální protipovodňová opatření, která ochrání řešenou lokalitu, případně realizací komplexních protipovodňových opatření bude redukován rozsah záplavového území tak, že řešená lokalita nebude rozsahem záplavového území dotčena
 - budou splněny stanovené podmínky (např. vodoprávním úřadem, správcem toku) pro realizaci zástavby, které budou stanoveny s ohledem na to, aby nebyly zhoršeny odtokové poměry v lokalitě a kontaktním území a nebylo zvýšeno ohrožení záplavou pro další stávající zástavbu a plochy (např. úpravou terénu, nevhodným typem oplocení s vysokou podezdívkou apod.)
- c) Zorněné plochy budou užívány tak, aby jak plochy zemědělské půdy, tak zastavěná území nebyla ohrožena erozí.
- d) Zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků. V lokalitách ohrožených erozí nebudou pěstovány širokořádkové plodiny – např. kukuřice, brambory, řepa, bob setý, sója, slunečnice apod.
- e) Protierozní opatření jsou důležitá z hlediska ekologického a krajinářského, sledují posílení ekologické stability území. Soubor obecných protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
- revitalizační opatření na tocích a vodních plochách, doplnění malých vodních nádrží
 - zachování a zřizování přirozených překážek povrchového odtoku – doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí (interakční prvky), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru či místními tradičními odrůdami ovocných stromů – remízky, meze, průlehy, příkopy, mokřady, přirozené nádrže

- stanovení vhodného funkčního využití území podél vodních toků a jejich údolních niv v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi
 - zahrnutí navrhovaných ploch k zatravnění z důvodů infiltračních či protierozních spolu se stávající ekologickou kostrou území (především biokoridory) do ploch smíšených nezastavěného území;
 - příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí
 - zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků.
 - ochrana vodních zdrojů nacházejících se v řešeném území a respektování přístupu k vodotečím, ochrana melioračních zařízení
 - respektování ochranného pásma vodních toků (u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše do 10m o d břehové čáry, u významných vodních toků nejvýše do 8m, u drobných toků nejvýše do 6m od břehové čáry toku)
 - v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v lokalitě
- f) při využívání území, především volné krajiny, budou respektovány zásady a opatření vymezené a stanovené v komplexních pozemkových úpravách

e.5. Prostupnost krajiny a rekreace

čl.29.

Při rozhodování o změnách a využívání ploch budou respektovány zásady a podmínky.

- a) Pro zlepšení prostupnosti území budou využívány především územním plánem vyznačené významné cesty zajišťující prostupnost krajiny mj. i pro možnost vedení turistických a cyklistických tras. Vymezeny jsou jako plochy dopravní infrastruktury silniční místní, které procházejí územím. Cestní síť v krajině může být doplněna v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Tímto bude cestní síť zajišťující prostupnost krajiny stabilizována.
- b) Respektovány budou územním plánem vytvořené podmínky pro zapojení řešeného území do systému cyklostezek a cyklotras v širším území.

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

f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)

čl.30.

- a) Celé řešené území je na základě určeného stávajícího nebo požadovaného převažujícího účelu využití tj. podle hlavního využití rozčleněno do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.
- b) Stanoveným podmínkám využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, musí je respektovat účel a umístování staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.
- c) Stavby a zařízení, způsob využití ploch resp. činnosti, neuvedené ani v jedné ze stanovených podmínek využití (přípustné, nepřípustné event. podmíněně přípustné) příslušné plochy s rozdílným způsobem využití jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
- jsou v souladu se stanoveným hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití resp. s přípustným využitím hlavním u ploch smíšených, ve které je záměr lokalizován
 - splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - jsou v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - jsou v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny
 - nenarušují krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušují významné horizonty a pohledové osy
- d) Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1000 m²
- e) Stanovené koeficienty (KZSP a KNZSP) budou použity pro proluky v zastavěném území plošné výměry větší než 2000 m². V ostatních případech bude možnost zástavby posouzena individuálně při dodržení podmínek platné legislativy
- f) Oplocení je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku
- g) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:
1. Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku
 2. Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně – udává minimální podíl plochy vyhrazené zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku
 3. stavební pozemek – v následujících tabulkách charakterizujících jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)

Řešené území je podle stabilizovaného (stávajícího) nebo požadovaného způsobu využití členěno do následujících **druhů ploch s rozdílným způsobem využití**. Tyto druhy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny na jednotlivé **typy případně podtypy ploch s rozdílným způsobem využití v členění**:

čl.31.

Druh plochy RZV	Typ příp. podtyp plochy RZV	kód
Plochy bydlení	bydlení v rodinných domech – příměstské	BI
	bydlení v rodinných domech – venkovské	BV
Plochy občanského vybavení:	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
Plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – centrální	SC
	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční – silniční síť	DS1
	dopravní infrastruktura silniční místní	DS2
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – lehký průmysl	VL
	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	výroba a skladování – se specifickým využitím - střelnice	VX
Plochy smíšené výrobní	plochy smíšené výrobní	VS
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – uliční prostory	PV1
	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně	PV2
Plochy zeleně (sídelní)	zeleň - soukromá a vyhrazená	ZS
	zeleň - ochranná a izolační	ZO
	zeleň – přírodního charakteru	ZP
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky	W
Plochy zemědělské	plochy zemědělsky obhospodařované půdy	NZ1, NZ2
Plochy lesní	plochy lesa	NL
Plochy přírodní	přírodní krajinná zeleň	NP
Plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené krajinné	NSx

Podmínky využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití:**Plochy bydlení****čl.32.**

Bydlení v rodinných domech – příměstské BI	
Hlavní využití:	bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami</i>
Přípustné využití hlavní:	- rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb - oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) např. : - pro služby a maloobchod - stavby a zařízení pro veřejné stravování - stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči - ojedinelé bytové domy ve vazbě na centrální část sídla do max. 2 NP s využitým podkrovím - dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci sloužící obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) - parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) - stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů - stavby a zařízení technické infrastruktury - vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - izolační a doprovodná zeleň - stavby, zařízení a opatření k ochraně území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně max. viladomu
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: - stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí - vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. ▪ zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude ve stejných prostorových (především výškových) parametrech jako objekty bydlení ▪ zástavba rodinných domů max. 2 NP s možností využitého (obytného) podkroví, v okrajových částech sídla v kontaktu s nezastavěným územím bude zástavba o 1 NP s možností využitého (obytného) podkroví, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,6. Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,25. Konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny pro jednotlivé plochy v části c.2.
--	--

čl.33.

Bydlení v rodinných domech - venkovské BV	
Hlavní využití:	▪ bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>bydlení v rodinných domech s okrasnými a užitkovými zahradami s možností samozásobitelského malovýrobního zemědělského hospodářství, s možností využití doplňkových staveb venkovského charakteru (hospodářskými objekty) např. pro chovatelství, pěstitelství a zahradnických činností s možností integrace podnikatelských aktivit bez negativních vlivů na životní prostředí</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy venkovského charakteru s doplňkovými hospodářskými objekty, s okrasnými a užitkovými zahradami, chovem drobných zvířat a omezeným chovem hospodářského zvířectva ▪ rodinné domy příměstského charakteru včetně doplňkových drobných staveb ▪ zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 1000 m²) např.: ▪ pro služby a maloobchod ▪ stavby a zařízení pro veterinární péči ○ stavby a zařízení pro ubytování v soukromí, agroturistika ○ stavby a plochy pro výrobní služby, drobnou a řemeslnou výrobu, které negativně neovlivní životní a obytné prostředí sídla, nesníží pohodu bydlení ○ stavby a plochy pro zemědělskou malovýrobu především rostlinného charakteru (např. pěstební plochy, skleníky, foliovníky, sady apod.), které negativně neovlivní životní a obytné prostředí sídla, nesníží pohodu bydlení ○ dětská hřiště a odpočinkové plochy ○ drobné plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně ○ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty ○ odstavné a parkovací plochy sloužící obsluze území, stavby pro odstavování vozidel (garáže) na pozemcích rodinných domů ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ vodní toky včetně revitalizačních opatření

	○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu ○ stavby, zařízení a opatření k ochraně území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: ○ vícepodlažní obytné domy (nad 2 NP) ○ stavby a zařízení pro průmyslovou a lehkou výrobu ○ stavby a zařízení pro výrobní služby, podnikatelské aktivity, řemeslnou a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí ○ stavby a zařízení pro velkoobchod a komerční občanské vybavení typu hyper a supermarketů ○ vícepodlažní a hromadné garáže, ○ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk bude respektována uliční čára resp. odstup staveb od veřejného prostranství. ▪ zástavba rodinných domů bude – max. 2 NP s možností využitého podkroví, respektován bude převažující typ zastřešení (sedlová střecha event. polovalba, nebo valba), doplňkové hospodářské objekty – sedlová střecha, výška římsy max. 5 m, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyšší 0,7, pokud není podrobnými podmínkami stanovenými ÚP pro zastavitelné plochy uvedeno jinak, případně není upřesněno územní studií či regulačním plánem. KNZSP min 0,3.

Plochy občanského vybavení**čl.34.**

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura OV	
Hlavní využití:	▪ občanské vybavení veřejného charakteru
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>veřejné občanské vybavení tvořené převážně monofunkčními plochami, areály, případně solitérními objekty</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby ▪ stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu ▪ stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení pro obchod a služby ○ stavby a zařízení pro veřejné stravování ○ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty ○ odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) ○ manipulační plochy dopravní obsluhy a plochy pro parkování vozidel ○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu ○ veřejná, izolační a doprovodná zeleň, mobiliář ○ užitkové a okrasné zahrady jako součást areálu (např. v areálech školství a sociálních služeb) ○ dětská hřiště ○ sportovní hřiště jako součást areálu ○ stavby a zařízení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s přípustným využitím hlavním a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: ○ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné ○ stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.35.

Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS	
Hlavní využití:	sport
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	sport - organizovaný i rekreační převážně místního významu
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení pro sport (tělocvičny, fitcentra, apod.) včetně nekrytých: např. hřiště, kurty, kluziště - tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům - sociální a hygienické zázemí sportovců i diváků, - klubovny, zařízení pro administrativu jako součást areálu
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci - zařízení pro veřejné stravování (např. bufet, občerstvení apod.) - zařízení pro maloobchod související s provozovanou činností - pobytové louky, veřejná zeleň - dětská hřiště - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů - komunikace pro pěší a cyklisty - stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu a speciální mechanizaci - účelové a přístupové komunikace, manipulační plochy dopravní obsluhy - parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily sloužící obsluze území - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro bydlení s výjimkou bydlení majitele resp. správce areálu - stavby a zařízení pro motoristický sport - stavby a zařízení pro výrobu včetně zemědělské - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Plochy smíšené obytné**čl.36.**

Plochy smíšené obytné - centrální SC	
Hlavní využití:	není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>smíšené funkce – veřejné a komerční vybavení, administrativa, veřejná správa, služby, bydlení včetně ubytování</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení veřejného vybavení (vybavení s převahou zařízení ve veřejném zájmu – zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, péči o rodinu příp. ochranu obyvatel) - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.: - stavby pro maloobchod - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro společenské a kulturní aktivity - stavby a zařízení pro veřejné stravování - stavby a zařízení pro služby - stavby a zařízení pro ubytování - stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty - plochy veřejné zeleně včetně městského mobiliáře - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro „čisté“ bydlení - účelové komunikace - odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily - autobusové zastávky, přístřešky a mobiliář - veřejná a izolační zeleň - drobná architektura - vodní plochy a toky - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - stavby pro výrobu včetně zemědělské a výrobní služby s negativním vlivem na životní prostředí - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.37.

Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím SX	
Hlavní využití:	není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy vytváří přechod mezi plochami s hlavní funkcí výroba a skladování a obytnými částmi sídla: smíšené funkce – komerční a veřejná vybavenost, administrativa, služby, výrobní služby, drobná výroba na bázi řemesel, zemědělská výroba v malém rozsahu produkce - bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí, bydlení</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby pro bydlení převážně charakteru rodinných domů včetně doplňkových drobných staveb - stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách - oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, pěstební plochy v rozsahu malé a samozásobitelské produkce - stavby a zařízení zejména komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.: - stavby a zařízení pro maloobchod - stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu - stavby a zařízení pro služby - stavby a zařízení veřejného vybavení např.: - pro zajištění ochrany obyvatel – např. hasičské zbrojnice - pro technické služby a servis - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro výrobní služby a drobnou výrobu na bázi řemesel bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí - účelové komunikace, manipulační plochy - odstavné a parkovací plochy - veřejná a izolační zeleň - drobná architektura - vodní plochy a toky - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová, na ochranu majetku apod.
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících plochách bydlení, takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - stavby pro výrobu včetně zemědělské a výrobní služby s negativním vlivem na životní prostředí, který přesahuje hranice výrobních objektů resp. areálů - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Plochy dopravní infrastruktury

čl.38.

Dopravní infrastruktura silniční - silniční síť DS1	
Hlavní využití:	doprava
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>provoz vozidel po pozemních komunikacích - státní silniční síť a významné místní komunikace</i>
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací - plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích - v blízkosti sídel opatření proti negativnímu vlivu dopravy na komunikaci na obydlená území – zejm. protihluková opatření včetně terénních
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - plochy pro parkování a odstavování vozidel - stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě (např. autobusové zastávky – přístřešky a zálivy) - ve vazbě na státní silniční síť - stavby a zařízení pro služby motoristům – např. čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení, myčky aut, servisu apod. v konkrétních lokalitách vymezených pro tento účel územním plánem případně v souladu s projektovou dokumentací dopravní stavby - plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích a chodnících - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně vodohospodářských opatření (dešťové vody) - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravních resp. se systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou, vodními toky apod. - plochy doprovodné a izolační zeleně - manipulační plochy sloužící provozu a údržbě komunikace - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	- nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby - plochy přírodní zeleně (skladebné části SES) za podmínky souladu s řešením navrženým v projektové dokumentaci dopravní stavby (dokumentace k územnímu resp. stavebnímu povolení), platnou ÚPD. Výsadby budou realizovány současně nebo po dokončení dopravní stavby
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním

čl.39.

Dopravní infrastruktura silniční místní DS2	
Hlavní využití:	doprava
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	provoz vozidel po cestách a komunikacích obsluhující jednotlivé objekty a plochy převážně mimo kompaktně zastavěné území, převážně účelové komunikace a cesty v krajině a na okrajích zástavby (bez ohledu na vlastnictví)
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace silniční mimo státní silniční síť - účelové komunikace, zpevněné komunikace sloužící účelové zemědělské či lesnické přepravě - cesty prostupující krajinu, nezpevněné komunikace, cesty, stezky a pěšiny, důležité pro prostupnost krajiny a komunikační propojení významných cílů - plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - plochy pro odstavování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - pěší a cyklistické stezky - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby s např. s technickou infrastrukturou a pod. - plochy doprovodné a izolační zeleně
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím

Plochy technické infrastruktury

čl.40.

Technická infrastruktura - inženýrské sítě TI	
Hlavní využití:	technická infrastruktura
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	transport či úprava medií technické infrastruktury (např. zemní plyn, elektrická energie, pitná voda a pod), odvádění a čištění odpadních vod, nakládání s kaly
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi (plyn, elektro) - stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou - stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace - plochy, stavby a zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení provozního vybavení - účelové komunikace, manipulační plochy - stavby a zařízení technické infrastruktury - izolační zeď - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním

Plochy výroby a skladování**čl.41.****V ý r o b a a s k l a d o v á n í - l e h k ý p r ů m y s l V L**

Hlavní využití:	výroba, skladování a manipulace s materiály
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>výroba, která zpravidla není přípustná v jiných funkčních plochách, má významné nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahuje hranice areálů</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení pro výrobu lehkou a výrobní služby - stavby a zařízení pro stavební činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků - stavby pro zpracování zemědělských produktů, potravinářský průmysl - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást výrobních areálů - stavby a zařízení pro administrativu - zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím např.: - zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení, kantýna apod.) - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny) - zdravotnická zařízení malá (např. ordinace, laboratoře) - stavby a zařízení pro nakládání s odpady produkovaných činností v areálu VL - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu včetně separovaného, separační a recyklační dvory, kompostárna - stavby a zařízení pro obchod – stavebniny, hobby, zahradnické potřeby, vybavení domů a domácností apod. - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy, stavby a zařízení pro parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umísťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana, ochrana majetku apod.
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro živočišnou zemědělskou výrobu - stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních a ubytování – za předpokladu splnění hygienických požadavků na tyto stavby a zařízení) - stavby a zařízení pro sport a rekreaci - stavby a zařízení pro sociální péči a kulturu - stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice areálů

čl.42.

Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba VD	
Hlavní využití:	výroba a skladování
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení výrobních i nevýrobních služeb a řemeslné výroby - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro skladování v uzavřených objektech a manipulační plochy - stavby a zařízení pro obchod jako součást areálů – prodejní sklady, vzorkové prodejny
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu včetně separovaného (separační dvůr) - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy pro parkování a odstavování vozidel a mechanizačních prostředků sloužící obsluze území - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby a zařízení pro ochranu obyvatel – např. požární zbrojnice - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umísťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana, ochrana majetku
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro bydlení (s výjimkou domů a bytů majitelů a správců) - stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu - výroba průmyslového charakteru - stavby a činnosti s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice objektů případně areálů

čl.43.

Výroba a skladování - výroba se specifickým využitím - střelnice VX	
Hlavní využití:	zkušební střelnice
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>zkušební střelnice provozovaná v souvislosti s výrobní činností v lokalitě (jako část areálu), jejíž vliv (důsledky provozované činnosti) negativně neovlivní sousední obytné plochy</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby, zařízení a plochy pro provozování zkušební střelnice - stavby a zařízení pro zabezpečení prostoru zkušební střelnice - stavby, zařízení a opatření pro eliminaci negativních důsledků provozované činnosti zkušební střelnice (např. hluk)
Přípustné využití doplňkové:	- Stavby a zařízení technické infrastruktury - Izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím

Plochy smíšené výrobní

čl.44.

Plochy smíšené výrobní VS	
Hlavní využití:	výroba
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	výroba, výrobní služby, zemědělská výroba, stavební výroba, skladování a manipulace s materiály. Zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají zvýšené nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů
Přípustné využití hlavní:	- stavby, zařízení, plochy a činnosti zemědělské výroby v ploše současných, resp. bývalých zemědělských areálů, jejichž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro lehkou výrobu, jejíž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro výrobní služby, jejichž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro stavební výrobu a činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků - stavby pro zpracování zemědělských produktů, potravinářský průmysl - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
Přípustné využití doplňkové:	- stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro obchod jako součást areálu – prodejní sklady, vzorkové prodejny - zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím: - zařízení pro stravování drobná (bufety, občerstvení, kantýna apod.) - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny) - stavby a zařízení pro veterinární péči - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy pro odstavování a parkování a osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby pro garážování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby a zařízení pro nakládání s odpady (např. sběrný dvůr), které svým rozsahem, umístěním a způsobem provozování negativně neovlivní nejbližší obytné plochy - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umisťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby za podmínky, že bude v následných krocích přípravy záměru (např. v DÚR) prokázáno, že případné negativní vlivy včetně např. zvýšené dopravní zátěže neovlivní (nezasáhnou) nejbližší obytné plochy, neovlivní obytné prostředí a nesníží pohodu bydlení v nich (např. kompostárna)

Nepřípustné využití:	- stavby pro výrobu a výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálů (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov apod.) - stavby pro průmyslovou výrobu
-----------------------------	--

Plochy veřejných prostranství

čl.45.

Veřejná prostranství – uliční prostory PV1 Veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně PV2	
Hlavní využití:	veřejné prostranství
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	PV1 veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví) PV2 veřejná prostranství v místech rozšíření uličního prostoru s významným podílem ploch veřejné zeleně, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch
Přípustné využití hlavní:	- ulice, rozšířené uliční prostory a jiné prostory přístupné bez omezení - pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území) - komunikace s prioritou pěšího provozu - pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu (zálivy, přístřešky) - odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - drobné upravené plochy sloužící odpočinku - mobiliář, drobná architektura a vodní prvky - stávající církevní stavby, drobné sakrální stavby - drobná výtvarná díla, pomníky, památníky - plochy veřejná zeleně, parkově upravené plochy - plochy izolační zeleně - obrátiště, manipulační plochy - stavby a zařízení technické infrastruktury - revitalizační opatření na vodním toku - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Plochy zeleně (sídelní)**čl.46.**

Zeleň - soukromá a vyhrazená ZS	
Hlavní využití:	sídelní zeleň soukromá a vyhrazená
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy zahrad - okrasné, rekreační a užitkové zeleně, většinou plní doplňkovou funkci bydlení – denní rekreace obyvatel</i>
Přípustné využití hlavní:	- plochy okrasných, rekreačních a užitkových přírodních kultur - plochy a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů navazujících obytných objektů - pěstební plochy pro samozásobitelský rozsah produkce včetně ovocných sadů
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů – např. přístřešky a altány, bazény apod., v parametrech staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení - izolační a doplňující přírodní plochy zeleně - trvalé travní porosty - dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové - vodní prvky např. jezírka, vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. ploty) - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby nesouvisející s hlavním využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - stavby a zařízení pro reklamu

čl.47.

Zeleň - ochranná a izolační ZO	
Hlavní využití:	zeleň izolační
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>izolace mezi plochami charakterově různými, resp. pro eliminaci negativních vlivů činností na plochách provozovaných např. vůči zdrojům znečištění (hluk, prach a pod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací, vodotečí)</i>
Přípustné využití hlavní:	- vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy tj. izolace mezi funkčně neslučitelnými plochami - dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - trvalé travní porosty - pěší komunikace - cyklistické stezky - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území - stavby a zařízení technické infrastruktury - účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých

	plach ○ vodní toky včetně revitalizačních opatření ○ v blízkosti sídel a podél komunikací opatření proti negativnímu vlivu dopravy na komunikaci na obydlená území – zejm. protihluková opatření včetně terénních ○ stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, které nesouvisí s přípustným využitím ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

čl.48.

Zeleň - přírodního charakteru ZP	
Hlavní využití:	▪ zeď jako součást urbanizovaného území
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>plochy sídelní zeleně převážně ve vazbě na vodoteče jako skladebné části územního systému ekologické stability s funkcí estetickou, ekostabilizační, vodohospodářskou a rekreační</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů ▪ upravené a udržované plochy přírodního charakteru ▪ liniové a břehové porosty ▪ trvalé travní porosty, pobytové louky ▪ veřejná zeď v přírodě blízké podobě, parkové porosty okrasné ▪ vodní plochy, protipovodňová a protierozní opatření a stavby
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ pěší komunikace ○ cyklistické stezky ○ dětská hřiště, drobná sportovní hřiště bez nároků na zázemí (např. pétanque) ○ odpočívadla, altány, odpočinkový mobiliář ○ technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území ○ vodní toky, zařízení na vodním toku a revitalizační opatření ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, které nesouvisí s přípustným využitím ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí ▪ stavby a činnosti, které negativním způsobem ovlivňují prostředí sídla

Plochy vodní a vodohospodářské**čl.49.**

Vodní plochy a toky W	
Hlavní využití:	vodní plochy a toky
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy plnicí funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinotvorné případně rekreační</i>
Přípustné využití hlavní:	- vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé - plochy sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajiny - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území a vodního díla (protipovodňové hráze, retenční nádrže, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi) - stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (mosty, lávky) - liniová a doprovodná zeleň, břehové porosty
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: chov ryb, vodních živočichů - stavby a zařízení technického vybavení - účelové komunikace - pěší a cyklistické stezky - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	- pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, zachování krajinného rázu a podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla např.: - zařízení pro rekreaci - zařízení pro hospodářské využití – např. zásobníky krmiva
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní - stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území - stavby a zařízení pro reklamu

Plochy zemědělské**čl.50.**

Plochy zemědělsky obhospodařované půdy NZ1	
Hlavní využití:	▪ zemědělská půda
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chov hospodářských zvířat</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ orná půda ▪ intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny ▪ trvalé kultury – např. sady, zahrady, chmelnice, vinice včetně jejich ochrany
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ účelové komunikace a cesty zajišťující prostupnost krajiny ○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., seník, ohradníky) ○ stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch, jejichž umístění v krajině je funkčně odůvodnitelné, pokud jsou zabezpečeny proti průsaku a smyvům. U polních hnojišť může být vhodnost umístění podmíněna doložením hydrogeologického posudku. ○ pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky ○ liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí) ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ revitalizační úpravy vodních toků, ○ drobná architektura, sakrální stavby (např. kaplička, křížek, boží muka) ○ skladebné prvky územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky) ○ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní, protipovodňová) ○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků
Podmíněně přípustné využití	▪ za podmínky souladu s komplexními pozemkovými úpravami ○ zakládané prvky územního systému ekologické stability ▪ za podmínky, že v následných krocích přípravy realizace záměru bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.) ○ zalesnění ○ drobná architektura, drobné sakrální stavby (např. křížky, kapličky, boží muka) ○ s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše, přístřešky pro posezení turistů, (turistický) informační systém (informační tabule, směrovky, rozcestníky apod.) ○ nově zakládané vodní plochy a toky
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s hlavním využitím ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní kvality území a krajinný ráz

čl.51.

Plochy zemědělské – samozásobitelské NZ2	
Hlavní využití:	▪ pěstební činnost v rozsahu samozásobitelské produkce
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	▪ <i>zemědělské činnosti v malém rozsahu soukromých záhadenků, sadů a zahrad mimo hranice zastavěného území</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ trvalé zemědělské kultury – např. pěstební plochy, sady, zahrady, vinice, ▪ intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny ▪ orná půda
Přípustné využití doplňkové:	▪ Izolační zeleň, liniové a skupinové formy nelesní zeleně ▪ ploty, přístřešky pro skladování nářadí ▪ účelové komunikace a cesty zajišťující prostupnost krajiny ▪ pěší a cyklistické komunikace ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s hlavním využitím ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní kvality území a krajinný ráz

Plochy lesní**čl.52.**

Plochy lesa NL	
Hlavní využití:	▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>lesní porosty hospodářské, ochranné, nebo lesy zvláštního určení</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití ▪ lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení sloužící obsluze lesních ploch (pro lesní hospodářství) ○ pěstební plochy pro lesní hospodářství - lesoškolky ○ účelové komunikace pro obsluhu území a lesní hospodářství, pro dopravní obsluhu stávajících objektů v krajině ○ stavby a zařízení technického vybavení, stavby a zařízení pro potřeby myslivosti ○ pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky ○ vodní plochy a toky včetně revitalizačních opatření ○ drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno

Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s hlavním využitím ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území ▪ stavby pro individuální rekreaci ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné oplocování lesních pozemků (s výjimkou krátkodobé ochrany v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb proti okusu zvěří atp. v zájmu ochrany přírody) ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.
-----------------------------	--

Plochy přírodní

čl.53.

Přírodní krajinná zeleň NP	
Hlavní využití:	▪ chráněné přírodní lokality, skladebné části ÚSES, významná zeleň v krajině a ostatní přírodně cenné lokality
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>základní systém krajinného prostředí, který je dál rozvíjen uplatněním přirozených procesů a mechanismů – zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny ▪ činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry ▪ do ploch přírodní zeleně jsou zahrnuty zejména: ○ významné krajinné prvky ○ prvky územního systému ekologické stability (např. biocentra) ○ zvláště chráněná území a nejcennější přírodní lokality ○ stabilizované travnaté plochy – trvalé travní porosty, pastviny ○ prvky důležité pro ekostabilizační funkci krajiny a ochranu krajinného rázu ▪ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů (např. remízky, drobné plochy lesa apod.) ▪ travnaté porosty, květnaté louky ▪ mokřady a prameniště ▪ vodní toky včetně revitalizačních opatření ▪ břehová a doprovodná vegetace vodotečí a říčních niv ▪ lesní porosty
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stabilizační vegetace svahů ○ pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu ○ účelové komunikace
Podmíněně přípustné využití	pokud bude v následných procesech přípravy záměru např. v územním řízení prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, podmínkami zachování krajinného rázu a není v rozporu s podmínkami ochrany půdního fondu: ○ vodní plochy ○ technická infrastruktura, technické stavby a opatření sloužící obsluze a ochraně území ○ drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.) ○ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní a protipovodňová)
Nepřípustné využití:	▪ stavby a zařízení pro reklamu

	▪ intenzivní formy hospodaření ▪ rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů ▪ terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování ▪ jakákoliv stavební činnost, která nesouvisí s prokazatelně nezbytnou obsluhou území ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ oplocování pozemků, pokud se nejedná o krátkodobou ochranu v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb atp. v zájmu ochrany přírody
--	---

Plochy smíšené nezastavěného území

čl.54.

Plochy smíšené krajinné NSx	
Hlavní využití:	▪ není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití:</i> (informativní text)	▪ <i>plochy převážně trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů, plní funkci ekologicko – stabilizační, zemědělskou, rekreační, izolační a ochrannou</i>
Přípustné využití hlavní:	Indexem (x) je uvedena přípustná funkce nebo více funkcí v ploše: ○ p – přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES) např.: ▪ prvky územního systému ekologické stability ▪ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů, remízy ▪ mokřady a prameniště ▪ břehová a doprovodná vegetace vodotečí ▪ stabilizované travnaté porosty, květnaté louky ▪ stabilizační vegetace svahů ▪ liniová zeleň podél vodotečí, komunikací a cest ○ z – zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, nejedná se o intenzivní formy obhospodařování) např.: ▪ trvalé travní porosty – louky, pastviny ▪ kultury zvyšující retenční schopnosti krajiny – plochy s neintenzivní formou zemědělského využití ▪ extenzivně využívané plochy ZPF (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěstební plochy – „záhumenky“ včetně jejich ochrany) ○ v – vodohospodářská (vodohospodářské stavby, opatření) např. ▪ vodní plochy a toky ▪ protierozní stavby a opatření (např. poldry, průlehy, zasakovací pásy, tůně apod.) ▪ protipovodňové stavby a opatření (např. hrázky, obtoky, zídky apod. ▪ revitalizační opatření
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ drobná architektura, sakrální stavby (kaplička, křížek, boží muka) ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ účelové komunikace ○ pěší, cyklistické a jezdecké stezky

	○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ vodní toky včetně revitalizačních opatření
Podmíněně přípustné využití	▪ za podmínky, že v následných krocích přípravy realizace záměru bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.): ○ zalesnění ○ stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch, jejichž umístění v krajině je funkčně odůvodnitelné, pokud jsou zabezpečeny proti průsaku a smyvům. U polních hnojišť je třeba vhodnost umístění doložit hydrogeologickým posudkem. ○ s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše, přístřešky pro posezení turistů, (turistický) informační systém (informační tabule, směrovky, rozcestníky apod.) ○ vodní plochy a toky
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch nesouvisící s přípustným využitím hlavním ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné oplocování pozemků (s výjimkou ploch vymezených pro chov a pastvu hospodářských zvířat a zvěře)

Doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

čl.55.

Při rozhodování o změnách v území, při užívání území bude respektováno upřesnění využití ploch:

- a) významná liniová zeleň – liniová zeleň podél cest

Ochranné režimy

čl.56.

Ochranný režim ploch vymezených pro systém ÚSES:

- a) Plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou zejména:
- umístování staveb
 - terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
 - úprava vodních toků a změna vodního režimu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
 - těžba nerostů
 - změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa
 - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady
- b) Nové stavby, které budou realizovány do blízkosti vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability, budou umístěny tak, aby nevyvolávaly tlak na omezení plné funkce biokoridorů a biocenter a porostů je tvořících (jedná se především o dostatečnou vzdálenost staveb od okraje lokality)

ÚSES tak, aby nebylo nutno kácet současné i budoucí vzrostlé dřeviny z důvodu ohrožení staveb při jejich vývratu)

- c) Části LBC (LBC 13 a LBC16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36, Z37 a Z38), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.

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

f.2. Podmínky prostorového uspořádání

čl.57.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:

- o V kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou zde charakterizovány včetně podmínek prostorového uspořádání – např. podlažnost, koeficient zastavění stavebního pozemku, koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků, event. lokální podmínky)
- a
- o kapitole f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u vybraných typů ploch (urbanizovaného území) s rozdílným způsobem využití

f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu

čl.58.

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

- a) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina zemědělská (dle ZÚR Pk)
 - o dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území
 - o zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech
 - o zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
 - o zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě
- b) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina lesozemědělská (dle ZÚR Pk)
 - o Lesní hospodářství směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa
 - o zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech technické a dopravní infrastruktury
 - o chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch
 - o rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny
- a) Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.
- b) K umísťování a povolování staveb, jakož i k jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny a památkové péče.

- c) V krajině bude udržována a obnovována tradice solitérních stromů, liniových výsadeb podél vodotečí, komunikací a cest, případně skupin stromů (orientační body v krajině).
- d) Doplněována bude mimolesní zeleň – remízky. Využívány budou hůře zemědělsky obdělávatelné, zbytkové plochy zemědělské půdy a ostatní (nezemědělské) druhy pozemků.
- e) Nová výstavba obytných objektů (rodinných domů) především v okrajových částech sídla a v částech vybíhajících do volné krajiny bude převážně o 1NP s možností využití podkroví, střecha sklonitá. Zástavba bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.

Významné krajinné prvky (VKP)

čl.59.

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

- a) využití VKP je možné pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.
- b) K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.
- c) Pokud budou do významných krajinných prvků navrhovány nové vodní plochy, může být jejich umístění podmíněno provedením přírodovědného zhodnocení daných lokalit

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

čl.60.

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

- a) Ochrana vymezených ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílí vlastníci pozemků, obce i stát.
- b) Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce.

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

čl.61.

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

A. Dopravní infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VD1 VD2	koridory pro realizaci VPS –dálnice II. třídy D35 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek s napojením na stávající silniční síť

Označení VPS	Popis VPS
VD3	koridor pro realizaci VPS – přeložka silnice I/36 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami s napojením na stávající silniční síť

Označení VPS	Popis VPS
VD4	plocha pro realizaci VPS – místní komunikace na severním okraji sídla (kolem zastavitelné plochy Z16)

B. Technická infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VT1 VT2	koridory pro VPS - doplnění systémů technické infrastruktury v zastavěném území a jeho doplnění do dosahu zastavitelných ploch

C. Dopravní a technická infrastruktura (koridor pro společné vedení DI a TI):

Označení VPS	Popis VPS
VDT1	Plocha a koridor pro VPS – místní účelovou komunikaci vedenou v koridoru veřejného prostranství a technickou infrastrukturu v zastavitelné ploše Z26

b) Pro linie inženýrských sítí bude převážně zřizováno věčné břemeno (pokud budou trasovány po pozemcích jiných subjektů – ne po pozemcích ve vlastnictví Obce Dolní Ředice, pro jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní dotčené pozemky budou upřesněny dle podrobné dokumentace.

g.2. Veřejně prospěšná opatření**čl.62.**

Územní plán vymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

D. Územní systém ekologické stability:

- plochy pro nadregionální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU1 VU2 VU3 VU8 VU9 VU10	plochy a koridory pro VPO - nadregionální biokoridor NRBK K74 (osa mezofilní) včetně vložených biocenter (LBC 23, LBC 16)

- plochy pro regionální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU4	plocha pro VPO - regionální biocentrum RBC 1757 Časy

- plochy pro lokální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU5 VU6 VU7	plocha pro VPO - lokální biocentrum LBC 24

Označení VPO	Popis VPO
VU11	plocha pro VPO - část lokálního biocentra LBC 21 k založení

Označení VPO	Popis VPO
VU12	plocha pro VPO - část lokálního biocentra LBC 19 k založení

E. protierozní a protipovodňová opatření:

Označení VPO	Popis VPO
VK1	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny Z3a

Označení VPO	Popis VPO
VK2	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny Z14c

Označení VPO	Popis VPO
VK3	plocha pro VPO – pro realizaci protiterozních a protipovodňových opatření v ploše změny v krajině K10

Označení VPO	Popis VPO
VK4	plocha pro VPO – pro realizaci protiterozních a protipovodňových opatření v ploše změny v krajině K9

Označení VPO	Popis VPO
VK5 VK6 VK7	Koridory pro VPO – pro realizaci protipovodňových opatření v západní části sídla, jižně od Ředického potoka

Označení VPO	Popis VPO
VK8a VK8b	Koridory pro VPO – pro realizaci protiterozních a protipovodňových opatření ve východní části centra sídla a na rozhraní zastavitelných ploch Z13 a Z14

Označení VPO	Popis VPO
VK9	koridor pro VPO – pro realizaci protipovodňových opatření ve východní části sídla, jižně od Ředického potoka

g.3. Stavby k zajišťování obrany státu

čl.63.

Územní plán takové stavby nenavrhuje.

g.4. Asanace a asanační úpravy

čl.64.

Územní plán nenavrhuje plochy pro asanace.

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

h.1. Veřejně prospěšné stavby

čl.65.

Územní plán nenavrhuje plochy pro další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h.2. Veřejně prospěšná opatření**čl.66.**

Územní plán nenavrhává plochy pro další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

h.3. Veřejná prostranství**čl.67.**

Územní plán nevymezuje plochy pro veřejná prostranství a neurčuje pozemky pro tato veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo **ve prospěch obce Dolní Ředice**.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona**čl.68.**

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena. Zpracování Vyhodnocení vlivu územního plánu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo požadováno.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**čl.69.**

Územní plán vymezuje plochy a koridory územních rezerv:

- **R1** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R2** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R3** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R4** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R5** – plocha pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- **R6** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R7** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R8** – plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL)
- **R9** – plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL)

čl.70.

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

- prověřena bude reálnost záměru a podmínky budoucího využití plochy
- Plochy územních rezerv budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**čl.71.**

Územní plán takové nevymezuje plochy, 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

čl.72.

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- Z19
- Z 26 (větší západní část)

čl.73.

Při pořízení územních studií budou dodrženy tyto stanovené podmínky:

- a) Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání lokality:
- Dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém
 - Dopravní uspořádání uvnitř lokality
 - Napojení lokality na technickou infrastrukturu a její uspořádání uvnitř lokality
 - Stanoví dle potřeby podmínky prostorového uspořádání např.:
 - uliční, stavební čáry
 - prostory pro umístění objektů
 - koeficient zastavění
 - koeficient zeleně
 - limity pro hmotové řešení objektů
 - Plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně (v souladu s platnou legislativou – (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.), ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel – např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
 - je-li to účelné, dílčí etapizaci výstavby s ohledem na majetkové poměry v lokalitě, na možnosti řešení technické či dopravní infrastruktury
 - posoudí urbanistické souvislosti v kontaktním území
 - Případně vymezí plochu pro zařízení občanského vybavení lokálního významu
- b) Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem, případně odsouhlasena zastupitelstvem obce a vložena do evidence územně plánovací činnosti před zahájením územního řízení pro stavby v lokalitě resp. před změnou využití území, nejdéle do 5ti let po vydání územního plánu.

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.

čl.74.

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**čl.75.**

- a) Zástavba v lokalitách rozšiřujících zastavěné území bude probíhat ve směru od zastavěného území směrem do krajiny
- b) etapizace je stanovena pro vybrané plochy změn:
1. etapizace E1 pro zastavitelné plochy Z1 a Z2
 - E1-1 – zastavitelná plocha Z1 – 1. etapa
 - E1-2 – zastavitelná plocha Z2 – 2. etapa
 2. etapizace E2 pro zastavitelné plochy Z3 a Z4
 - E2-1 – zastavitelná plocha Z3 – 1. etapa
 - E2-2 – zastavitelná plocha Z4 – 2. etapa
 3. etapizace E4 pro plochy změny P1, Z34 a Z35
 - E4-1 – plocha přestavby P1 – 1. etapa
 - E4-2 – zastavitelná plocha Z34 – 2. etapa
- c) Podrobné podmínky etapizace pro jednotlivé plochy změn jsou stanoveny v kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- d) Části LBC (LBC 13 a LBC16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36, Z37 a Z38), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.

o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**čl.76.**

Územní plán:

I.A – textová část územního plánu (počet stran: 70)

I.B – grafická část územního plánu:

I.B1	Výkres základního členění území	1:5000
I.B2a	Hlavní výkres	1:5000
I.B2b	Veřejná infrastruktura – energetika, spoje, doprava	1:5000
I.B2c	Veřejná infrastruktura – vodní hospodářství	1:5000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000