ÚPLNÉ ZNĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU
Zbiroh
po změnách č. 1, 2, 3a, 4, 5

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který poslední změnu vydal: **Zastupitelstvo města Zbiroh**	pořadové číslo poslední změny: **5**
	datum nabytí účinnosti poslední změny:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Veronika Brchaňová funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Mgr. Pavel Vlček funkce: tajemník města Zbiroh	otisk úředního razítka pořizovatele Veronika Brchaňová Digitálně podepsal Veronika Brchaňová Datum: 2026.03.19 17:16:58 +01'00' Mgr. Pavel Vlček Digitálně podepsal Mgr. Pavel Vlček Datum: 2026.05.25 16:52:23 +02'00'

Obsah dokumentace

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno 4

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 5

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 8

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod. 13

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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 15

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 36

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, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 36

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření 36

k) 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 37

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace) 37

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 38

n) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech 38

o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části 40

Obsah grafické části

a) výkres základního členění 1 : 5 000

b) hlavní výkres 1 : 5 000

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN ZBIROH

Který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Grafickou část

I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 2. 4. 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

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

b1) rozvoj území města

Území města Zbiroh je tvořeno 5 katastrálními územími

číslo k.ú.	katastrální území	část města
631 787	Chotětín	Chotětín
655 872	Jablečno	Jablečno
655 881	Přísednice	Přísednice
631 795	Třebnuška	Třebnuška
791 504	Zbiroh	Františkov, Švabín, Zbiroh

Rozvoj je soustředěn do vlastního Zbiroha, který tvoří přirozené centrum osídlení. V menších venkovských částech města jsou vymezeny pouze omezené rozvojové plochy pro zajištění stabilizace osídlení.

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Podstatná část území města včetně části sídelního útvaru Zbiroh a venkovských částí Přísednice a Jablečno leží na území CHKO Křivoklátsko. Na jeho území jsou přednostně respektovány zájmy ochrany přírody.

Mimo území CHKO nejsou na území města vyhlášena další zvlášť chráněná území, zůstává tak zachována pouze ochrana významných krajinných prvků podle zákona. Ta je v územním plánu zajištěna vymezením přírodních ploch v údolní nivě Zbirožského potoka a to i v zastavěném území města Zbiroh.

b3) Ochrana kulturních hodnot území

Řešením územního plánu nejsou dotčena památkově chráněná území s výjimkou VPZ Jablečno níž je navržena úprava prostoru návsi, ani konkrétní památkově chráněné objekty).

Nová výstavba ve Zbiroze a především v blízkosti zámku bude výškově limitována tak, aby nedošlo k narušení charakteristického panoramatu.

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

c1) Urbanistická koncepce

Chotětín

Stávající urbanistická koncepce zůstává zachována, budou upraveny veřejné prostory v sídle.

Jablečno

Je předpokládána úprava návsi a omezená možnost územního rozvoje na východním okraji sídla (možnost využití zahrad a volného pozemku mezi stávajícím zastavěným územím města a areálem zemědělského areálu pro bydlení venkovského charakteru).

Přísednice

Venkovské sídlo v údolí Zbirožského potoka a bočního údolí. Sídlo je v rozvoji limitováno přírodními podmínkami, nepředpokládá se jeho další územní rozvoj, mimo stávající zastavěné území s výjimkou menší lokality na západním okraji zastavěného území.

Je navržena úprava komunikace při příjezdu do sídla (její napojení na silnici do Jablečna vylučující nevyhovující stávající křižovatku místní komunikace se silnicí II. třídy).

Třebnuška

Územní rozvoj je omezen na dostavbu pozemků na východním okraji sídla při hranici současně zastavěného území.

Zbiroh

Centrum osídlení území s funkcí obytnou, rekreační a správní, včetně soustředěné ekonomické základny.

Urbanistická koncepce je dána rostlou zástavbou pod Zbirožským zámkem podél komunikací do sousedních sídel. Centrum města tvoří náměstí s výraznou ulicovou formou. Nový rozvoj je navržen na volných plochách navazujících na stávající zastavěné území města severně a jižně od náměstí. Přitom je ponechána volná údolní niva Zbirožského potoka, která tvoří přírodní osu území. Výškové členění území i stávající zástavba tvoří hlavní limity dopravního napojení území podél údolní nivy. V územním plánu je proto navrženo nové komunikační propojení silnice III/2353 do Cerhovic na silnici II/235 na jižním okraji města zhruba proti čerpací stanici pohonných hmot. Tato komunikace po východním okraji města zajistí zklidnění městského centra, lepší přístup do obytných území jižně od náměstí a podmínky pro architektonickou úpravu plochy náměstí.

Největší nová plocha pro bydlení je navržena v proluce zastavěného území jižně od zámku. Součástí této lokality je i vyřešení dopravního napojení zámeckého areálu, ochranné zeleně a odstavného parkoviště pro vozidla návštěvníků.
Výrobní zóna je navržena na jižním okraji města u silnice II/235 proti areálu podniku Zbirovia. Severní část stávajícího areálu Zbirovie je možno využít pro občanskou vybavenost.
Na pravém břehu Zbirožského potoka je v souladu se stávajícím využitím převážně pro funkci rekreace a cestovního ruchu navržen pouze minimální rozvoj doplňující proluky v zastavěném území a menší volné plochy navazující na stávající zastavěné území města, většinou s funkcí rekreace a rekreačního sportu. Tato část města je hůře přístupná po stávajících komunikacích, proto je navržen po severním okraji města obchvat silnice III/23510.
Další menší funkční plochy vymezené pro rozvoj města mají malý rozsah a neovlivňují zásadním způsobem urbanistickou koncepci města.

c2) Zastavitelná území

Jablečno

Z.27 (SV.7)– možnost výstavby objektů venkovského bydlení v zahradách

Z.26 (SV.6)– venkovské bydlení v proluce mezi zastavěným územím a areálem zemědělské farmy

Přísednice

Z.28 (SV.5) – venkovské bydlení (výstavba postupně od zastavěného území)

Třebnuška

Z.29 (SV.9) – venkovské bydlení

Z.30 (SV.8) – venkovské bydlení

Zbiroh

Z.1 (BU.1, BU.2) – nízkopodlažní bytové domy (maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, na jižním okraji přípustné i rodinné domy, podmínkou využití lokality je realizace navržené komunikace zajišťující zpřístupnění lokality – propojení silnic II/235 a III/2353).

Z.2 (BU.33) – rodinné domy (podmínkou využití lokality je realizace navržené komunikace zajišťující zpřístupnění lokality – propojení silnic II/235 a III/2353)

Z.15 (BV.16) – rodinné domy

Z.18 (BV.17) – rodinné domy

Z.20 (BV.14) – rodinné domy

Z.24 (BV.18) – rodinné domy

Z.19 (BV.13) – rodinné domy (při využití budou respektována ochranná pásma vedení VN)

Z.13 (BV.19) – rodinné domy

Z.22 (RI.10) – rekreace

Z.11 (RI.11) – rekreace

Z.12 (RI.12) – rekreace

Z.8 (BV.21) – rodinné domy

Z.9 (OV.27, DS.29) – rozšíření hřbitova, parkoviště

Z.3 – výrobní zóna **Z.3a (VU.25)** – 1. etapa využití vymezená komunikačním propojením II/235 a III/2353

Z.3b(VU.24) – 2. etapa bude využita postupně od severu

Z.10 (DS.28) – parkoviště

Z.32 (DS.43) – parkoviště

Z.14 (OS.20) – koupaliště (včetně obslužné komunikace a parkoviště)

Z.23 (VE.44) – fotovoltaická výroba elektřiny (podmínkou realizace je výsadba ochranné zeleně navazující na lokalitu a zajišťující její zakrytí při pohledu ze silnice II/235)

Z.6 (BU.49) – bydlení městského charakteru (maximálně 3 nadzemní podlaží, minimální podíl zeleně v ploše 50 %)

Z.16 (BV.50, BV.58, ZO.30, PU.15) – rodinné domy, zeleň, veřejná prostranství

Z.7 (BU.57) – bydlení městského charakteru

Z.31 (BV.54) – rodinné domy

Z.17 (OU.47) – občanské vybavení – obecné

Z.4a (ZO.23, ZO.26) , Z.4b (ZO.22) – ochranná zeleň

Z.5 (BV.40, ZO.37, ZO.38, ZO.41, ZO.42, ZO.56, DS.35, DS.39) – rodinné domy, zeleň, silnice, parkoviště

Z.21 (BV.52) – rodinné domy

c3) Plochy přestavby

Zbiroh

P.1 (OU.36) – občanské vybavení – obecné

P.2 (BU.46) – bydlení městského charakteru

P.3 (OU.48) – občanské vybavení – obecné

P.4 – (BV.51) – bydlení

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

d1) Dopravní infrastruktura

- respektovat účel vymezení jednotlivých koridorů, kde umístění konkrétní silniční dopravní stavby je hlavním využitím koridoru, ostatní podmínky využití jsou shodné s plochami dopravní infrastruktury – doprava silniční

Silniční doprava

- zajistit pro rodinný dům minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, zajistit pro bytový dům parkovací stání dle ČSN

Katastrální území Zbiroh :

- silnice II/235 a silnice III. třídy procházející zastavěným územím: postupně budou realizovány šířkové úpravy dle typu příčného uspořádání komunikací, v dotyku s obytnou zástavbou budou dovybudovány doprovodné chodníky pro pěší s návazností na zastávky veřejné autobusové dopravy;
- na silnici II/235 v jižní části řešeného území u čerpací stanice pohonných hmot je navržena křižovatka, která jednak zpomalí dopravu na vjezdu do města a dále umožní přístup do navazujících navržených výrobních ploch (**Z.3a, Z.3b**) a obslouží navrhované využití na jihu a jihovýchodě sídla Zbiroh s propojením na silnici III/2353 – koridor CPU.1.

- v návrhu je silnice III/2353 ve směru od Třenic v nové trase napojena na navrhované propojení po jihovýchodním okraji zástavby. Do této komunikace je prodloužena také ulice Majerové vedoucí z náměstí.
- dva koridory zpřístupňují lokality pro rekreaci CPU.2, CPU.4
- návrh upravuje napojení místních komunikací (stávající i nová) na průtahy silnic II. a III. třídy
- zastavitelné plochy budou zpřístupněny stávajícími nebo nově vybudovanými místními komunikacemi funkční skupiny C a D1;
- pod hřbitovem je navržena nová MK s parkovištěm;
- u hřbitova je při silnici III/2351 navrženo rozšíření stávajícího parkoviště.
- nově navržená místní komunikace, která bude zpřístupňovat v I. etapě část lokality RD (Z.5) a záchytné parkoviště pro návštěvníky zámku (Z.5) vychází z ulice Švabinské a končí v úrovni ulice Pod Parkem, kde napojuje další plochu parkoviště (Z.32).

- zastávky autobusů jsou v návrhu uvažovány v zálivech, v místech s odpovídajícími parametry je lze realizovat i v jízdním pruhu a budou zpřístupněny chodníky v odpovídajících parametrech.

- nové lokality řadových garáží se nenavrhují

- návrh neřeší novou lokalitu pro umístění čerpací stanice pohonných hmot, zachovává stávající při silnici II/235.

Návrhové kategorie silnic: silnice II. a III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání: MO2 11/8/50 - C - v zastavěném území - II/235

MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy

místní komunikace MO2 10/7/50 - C

(norma ČSN 736110 - projektování místních komunikací)

Katastrální území Chotětín

- u silnice III/2351 budou postupně realizovány šířkové úpravy dle kategorizace silniční sítě ;

- ke zpřístupnění stávající i nové zástavby budou vybudovány komunikace odpovídajících technických parametrů.

- část místních komunikací bude upravena jako jednopruhové obousměrné s výhybnami ;

- budou zlepšeny technické parametry účelové komunikace zpřístupňující skládku včetně jejího rozšíření

- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v dostatečných

technických parametrech

návrhové kategorie silnic : silnice III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : místní komunikace MO2 8,5/6,5/30 - C - v zastavěném území

MO1k -/ 4/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

Katastrální území Jablečno

- silnice III/235 11 procházející ZÚ :

postupně budou realizovány šířkové úpravy silnice dle kategorizace silniční sítě ;

v dotyku s obytnou zástavbou budou vybudovány minimálně jednostranné doprovodné chodníky pro pěší ;

- uvnitř obce bude provedena úprava návsi včetně napojení místních komunikací na silnici III. třídy a úprava zálivů pro autobusy

- zastavitelné plochy budou dopravně napojeny nově vybudovanými místními komunikacemi na silnici III/23511

Návrhové kategorie silnic : silnice III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy

místní komunikace MO2 8/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

Katastrální území Přísednice

- místní komunikace napojující obec na nadřazenou silniční síť bude směrově upravena částečnou přeložkou s novým místem napojení na silnici III/23511 - koridor CPU.3
- bude řešeno celkové prostranství v centru obce včetně kategorií místních komunikací

Typ příčného uspořádání : místní komunikace MO2 8/7/50 - C

MO2 8/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

Katastrální území Třebnuška

- silnice III/23513 procházející řešeným územím bude šířkově upravena dle kategorizace silniční sítě ;

v dotyku s obytnou zástavbou budou vybudovány minimálně jednostranné doprovodné chodníky pro pěší;

- bude zrealizována úprava všech napojení místních komunikací v centru obce na silnici III/23513
- zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na stávající místní komunikace, které budou upraveny do vyhovujících technických parametrů
- je navržena úprava plochy pro otáčení autobusů včetně vybudování nástupní hrany a propojení chodníkem s centrem obce

Návrhové kategorie silnic : silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy

místní komunikace MO2 10/7/30 - C

MO2 8,5/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110-projektování místních komunikací)

Cyklistická doprava

Zůstanou zachovány stávající cyklostezky vedené po silnicích II. a III. třídy. Přes Třebnušku po silnici III/23513, přes Zbiroh směrem na Kařez po silnici II/235 a z náměstí po silnici III/2352 směrem na Týček

d2) Technická infrastruktura

d2.1) – Vodní hospodářství

Zásobování vodou-návrh opatření:

- Vybudovat nový vodojem pro nejnižší tlakové pásmo Františkov na kótě 440/444 m n.m. o objemu 150 m^3.
- Zvýšit akumulaci pro střední (dnes dolní) a horní tlakové pásmo – dnešní vodojem 2 x 75 m^3 nahradit novou komorou o objemu 500 m^3 a u vodojemu horního pásma přistavět druhou komoru 250 m^3. Tak bude zajištěna dostatečná akumulace protipožární vody.
- Vybudovat samostatný výtlačný řad z úpravny vody do vodojemů středního (dolního) tlakového pásma.
- Doplnit vodovodní síť o nové zásobovací řady pro nově navržené okrsky výstavby Pro bydlení (Z.15, Z.18, Z.5, Z.20, Z24, Z.19, Z.13), občanskou vybavenost (Z.8) a výrobu (Z.3). Vodovodní síť při jejím rozšiřování vhodně okruhovat, v lokalitě Z.19 zajistit ochranu sousedního vodního zdroje blízko u ochranného pásma vodních zdrojů pro město.
- V osadě Třebnuška doplnit zásobovací řady vodovodu pro navržené stavební okrsky RD (venkovského bydlení).

Kanalizace a čištění odpadních vod-návrh opatření:

- Doplnit kanalizační síť o nové stokové úseky pro odkanalizování nově navržených okrsků výstavby pro bydlení (Z.1, Z.2, Z.15, Z.18, Z.5, Z.20, Z24, Z.19, Z.13) a výrobu (Z.3). V okrscích Z.1, Z.2, Z.15, Z.5 a Z.3 uvažovat zásadně s budováním oddílné kanalizační soustavy, nezvyšovat zatížení dosavadní sítě dešťovými vodami. Z okrsku Z.15 bude nutno splaškové odpadní vody přečerpávat do výše položeného kanalizačního sběrače. Splaškové odpadní vody z okrsku Z.5 nad Švabínem přečerpávat do stoky v Tyršově ulici. Se zástavbou okrsku Z.19 raději neuvažovat, území leží částečně v ochranném pásmu vodních zdrojů.
- Ve výhledu, po realizaci kanalizační sítě pro výrobní zónu Z.3, je možno uvažovat s připojením splaškových odpadních vod ze zástavby pod Čápským rybníkem u silnice od nádraží. Rovněž je možno dále uvažovat i s připojením splaškových odpadních vod z areálu statku a oblasti rekreace nad Babí skálou do sběrače „G“ a na centrální ČOV.

Vodní toky-návrh opatření

Obnovit malé vodní nádrže pro zdržení průtoků přívalových srážek s možným využitím pro sportovní rybářství.

Kromě pravidelné údržby a stavebních úprav vodních děl na tocích a čištění koryt vodních toků nenavrhujeme pro účely územního plánu žádné větší investiční akce na síti vodních toků v území.

d2.2) – Zásobování elektřinou

Návrh řešení napojení nové zástavby

V řešeném území se nachází třicet stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV, z toho šest je v majetku odběratele.

Jsou doporučeny nové trafostanice TS-A pro obec Třebnuška, TS-B pro obec Jablečno , TS-C až TS-J pro lokality bydlení v obci Zbiroh a TS-F pro zónu výrobní na jižním okraji zástavby.

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území.

Výroba elektrické energie

V jižní části katastru obce Zbiroh jsou navrženy plochy pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaické elektrárně. Napojení bude přes vlastní trafostanici do vedení procházejícího lokalitou.

Rozvody nízkého napětí

Nové rozvody budou v zásadě prováděny podzemními kabely.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci stávající zástavby a doplněno o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

d2.3) – Zásobování plynem

Distribuční soustava středotlakých plynovodů má dostatečnou kapacitu pro další rozvoj plynovodní sítě. Jižní části řešeného území je možné zásobovat zemním plynem výstavbou nových

STL distribučních plynovodů ze stávající VTL RS, případně rekonstrukcí některé z průmyslových regulačních stanic na distribuční.

d2.4) – Zásobování teplem

V zásobování teplem je hlavní zásadou omezení negativních vlivů na kvalitu životního prostředí exhalacemi.

Ve Zbiroze se bude zásobování teplem orientovat přednostně na využívání zemního plynu. Obecně lze uvažovat o spalování pevných paliv (uhlí) pouze ve větších tepelných zdrojích

s technologií zajišťující minimalizaci negativních vlivů. Ve venkovských částech, kde není dostupný zemní plyn, bude dávána přednost spalování dřeva a dřevního odpadu.

d2.5) – Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Město Zbiroh leží na okraji CHKO Křivoklátsko. Podstatná část území města tak leží v této CHKO (hranice prochází středem města). Na území CHKO nejsou předpokládány zásahy do krajiny a krajinného rázu.

Dominantní krajinou vedutu tvoří nejen na území města, ale v širších vztazích Zbirožský zámek na terénní vyvýšenině v průhledu údolím Zbirožského potoka.

Soustředění územního rozvoje do vlastního Zbiroha omezuje ovlivnění krajiny na minimum, většina krajiny zůstává nedotčena stavební činností. Zůstává tak zachována dominanta Zbirožského zámku obklopeného rozsáhlým parkem, u něhož je předpokládána komplexní regenerace.

plochy změn v krajině

Ve volné krajině jsou navržena krajinářská opatření pro začlenění plochy fotovoltaické výroby elektřiny – lokalita **K.1 (ZO.34)** – ochranná krajinná zeleň u FVE

označení plochy změn v krajině (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno *)	etapizace
K.1 (ZO.34)	jihovýchodně od Zbiroha	zeleň ochranná a izolační	- nejsou stanoveny	NE	NE

*) zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP

e1) Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES

Rozsah prvků je vymezen dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Lokální ÚSES

Prvky ÚSES byly vymezeny podle podkladů Správy CHKO Křivoklátsko a Odboru životního prostředí MÚ Rokycany.

Urbanistické řešení zajišťuje funkčnost prvků ÚSES. Na komunikačním propojení silnic II/235 a III/2353 bude křížení se Zbirožským potokem řešeno mosty, jejichž délka zajistí funkčnost biokoridoru.

e2) Chráněná území přírody

Vymezení rozsahu CHKO a jejích zón bylo převzato z podkladů Správy CHKO Křivoklátsko. V souladu s požadavky na ochranu území CHKO byl situován územní rozvoj přednostně na plochy mimo území CHKO a dále na plochy přímo navazující na současné zastavěné území města v území s nižší krajinářskou a přírodní hodnotou.

e3) Prostupnost krajiny

Zůstanou zachovány stávající místní komunikace mimo zastavěné území a účelové komunikace

(polní a lesní cesty – jejich úpravy jsou možné v rámci pozemkových úprav).

e4) Opatření na ochranu před povodněmi a přívalovými srážkami

Zůstala zachována bez stavebních zásahů údolní niva Zbirožského potoka, umožňující odchod záplav a přívalových srážek.

Území města je charakteristické velkou energií reliéfu s vysokým podílem ekologicky stabilních ploch. Nedochází tak k významnému ohrožení erozí v důsledku přívalových srážek.

Územně plánovací dokumentace umožňuje realizovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny.

e5) Rekreace

Krajina Zbirožska má významný rekreační potenciál, vlastní Zbiroh je východiskem do CHKO

Křivoklátsko od západu a tvoří i jeho kulturně historickou základnu. Pro rozvoj cestovního ruchu je podstatné zachovat nenarušený krajinný ráz, zařízení pro cestovní ruch soustředit do Zbiroha, případně do stávajících venkovských částí (využití stávajících objektů pro rekreaci a agroturistiku).

Ve volné krajině pak nebude připuštěna další výstavba objektů pro rekreaci.

e6) Dobývání nerostů

Na území města je vymezen dobývací prostor u Třebnušky, ve kterém je provozován kamenolom. Ten výrazně narušuje kvalitu prostředí dopravními nároky i ukládáním odtěženého nepoužitelného materiálu v údolní nivě Zbirožského potoka. Rozsah tohoto odvalu nebude dále
zvětšován, ve výhledu bude celý prostor po ukončení těžby rekultivován.

e7) Ochrana před povodněmi

V záplavovém území Zbirožského potoka je možno území využívat pouze v souladu s platnými předpisy (Zákon o vodách) a dle podmínek správce vodního toku.

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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

plochy bydlení – bydlení všeobecné (BU)

1)Plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení v městském prostředí včetně každodenní rekreace a relaxace, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-nízkopodlažní bytové domy do 4 nadzemních podlaží

-rodinné domy

-drobné stavby sloužící k zajištění kvality bydlení. Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 4, 5 stavebního zákona.

-veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 1000 m^2

4)V plochách není přípustné umísťovat:

-všechny aktivity výrobního charakteru

5) Podmínky prostorového uspořádání

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy 700 m^2, nevztahuje se na stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- minimální podíl zeleně 50 % na stavebním pozemku anebo zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejná prostranství
- výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální celková výška 12 m od upraveného terénu, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – nevztahuje se na bytové domy
- nové řadové domy či dvojdomy jsou nepřípustné

plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)

1)Plochy jsou určeny pro umísťování rodinných domů a jejich pozemků v kvalitním prostředí

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-rodinné domy

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

-chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely

- pozemky podnikání a služeb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše v souladu s ustanovením §4, odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-související zařízení občanského vybavení sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m^2

-pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

4)V plochách je nepřípustné umísťovat:

- výrobní aktivity
- chov zvířectva pro komerční účely

5) Podmínky prostorového uspořádání

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy 700 m^2, nevztahuje se na stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- minimální podíl zeleně 50 % na stavebním pozemku anebo zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejná prostranství
- výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální celková výška 12 m od upraveného terénu, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- nové řadové domy či dvojdomy jsou nepřípustné

plochy rekreace – rekreace individuální (RI)

1)Plochy rekreace jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-pozemky pro rekreační objekty
-zařízení veřejného ubytování a stravování
-zařízení sportu a rekreačního sportu slučitelné s rekreačními aktivitami
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
-veřejná prostranství
-veřejná tábořiště, přírodní koupaliště
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

3)V plochách není přípustné umísťovat:

-veškeré výrobní aktivity
-chov domácích zvířat pro komerční účely
-chov užitkových zvířat

4) Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, celková výška

zástavby maximálně 8 m, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

minimální podíl zeleně 70 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku, nevztahuje se na veřejná prostranství

plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (OV)

1)Plochy jsou vymezeny pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2)Plochy zahrnují pozemky:

-staveb pro výchovu a vzdělávání

-zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

-kultury

-pro ochranu obyvatelstva

-pro veřejné stravování a ubytování

-služeb

-vědy a výzkumu

-lázeňství

-veřejné administrativy

-hřbitovy, krematoria

-veřejná prostranství především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4)V plochách je nepřípustné umísťovat:

-zařízení výroby

plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné (OU)

1) Hlavní využití (převažující účel využití)
- občanské vybavení

2) Přípustné využití
- občanské vybavení včetně staveb pro obchod, dále též související dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu včetně sběrného dvora

3) Podmíněně přípustné využití
- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví

4) Nepřípustné využití
- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

5) Podmínky prostorového uspořádání
- nejsou stanoveny

plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport (OS)

1) Jsou vymezeny pro umísťování zařízení sportu výkonnostního i rekreačního včetně nezbytného zázemí

2) Plochy zahrnují:

- hřiště a stadiony

- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly

- bazény

- kluziště

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

plochy smíšené nezastavěného území – sportovní využití (MU.s)

1)Jsou vymezeny se pro umístění sportovišť s převažující zelení

2)Plochy zahrnují pozemky pro:

-golfová hřiště

-motokrosové a bikrosové areály

-sportovní rekreační areály v přírodě

-hipodromy, dostihová závodiště

-veřejná prostranství

-dopravní a technická infrastruktura obecního významu

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

1)Jsou vymezeny pro umístění pozemků zajišťujících přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využití

2)Plochy zahrnují pozemky pro:

-obslužné komunikace

-pěší a cyklistické komunikace

-parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách

-veřejnou zeleň, parky

- ochrannou zeleň

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3) V plochách je podmínečně přípustné umísťovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné (SU)

1) Plochy jsou určeny pro bydlení a občanské vybavení v městském prostředí

2) Hlavní využití (převažující účel využití)
- není stanoveno

3) Přípustné využití
- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4) Podmíněně přípustné využití
- není stanoveno

5) Nepřípustné využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu
- zemědělství včetně staveb pro zemědělství

6) Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu

plochy smíšené obytné – smíšené obytné městské (SM)

1)Plochy jsou určeny pro bydlení v městském prostředí ve spojení s občanskou vybaveností a komerčním využitím ploch

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-obytné objekty do dvou nadzemních podlaží s možností využití podkroví

-pozemky po občanské vybavení (dle §6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.) o maximální ploše 1000 m^2

-zařízení občanského vybavení lze integrovat do obytných objektů

-veřejná prostranství

-dopravní a technická infrastruktura obecního významu

-pozemky veřejné i komerční administrativy

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné živnosti a zařízení soukromého podnikání, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

4)V plochách je nepřípustné umísťovat

-pozemky pro stavby a zařízení výroby a skladování

5) Podmínky prostorového uspořádání

stavební záměry musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška stavebního záměru bude řádově odpovídat stávajícím budovám ve svém okolí

plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)

1)Plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-obytné nízkopodlažní objekty do dvou nadzemních podlaží

-drobné stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény a garáže pro vlastní potřebu. Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 4, 5 stavebního zákona.

-zařízení občanského vybavení (dle §6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.) o maximální ploše 500 m^2

-veřejná prostranství

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

-dopravní a technická infrastruktura obecního významu

-pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, za podmínky, že tato zařízení budou slučitelná s funkcí sousedních objektů

4)V plochách je nepřípustné umísťovat:

-pozemky pro stavby a zařízení výroby a skladování

<u>5) Podmínky prostorového uspořádání</u>

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 1,3 m, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška stavebního záměru bude řádově odpovídat stávajícím budovám ve svém okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem

- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

- stavby musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území s typickým jednoduchým tvaroslovím budov, jedním nadzemním podlažím a případně obytným podkrovím, sedlovou střechou se sklonem v rozmezí 38° - 45°

minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní či zastavěném stavebním pozemku

plochy zeleně – zeleň zahrady a sady - ZZ

1) Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

2) Přípustné využití

- zeleň – zejména zahrady a sady
- doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky)
- oplocení
- veřejná prostranství
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3) Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

5) Podmínky prostorového uspořádání

- v ploše ZZ vymezené na pozemku p. č. 1453/75 k. ú. Zbiroh nelze umisťovat žádné budovy

plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS)

1)Jsou vymezeny pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2)Plochy zahrnují:

-plochy silniční dopravy (silnice II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací,

čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy

-logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- technická infrastruktura obecního významu

3) V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-plochy související technické infrastruktury a ostatní technické infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura všeobecná (TU)

1)Jsou vymezeny pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze

pozemky technické infrastruktury jinak využít

2)Plochy zahrnují pozemky pro:

-vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

-odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

-energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)

-produktovody

-spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní infrastruktura obecního významu

3) V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-plochy související dopravní infrastruktury a ostatní dopravní infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO)

1) Hlavní využití (převažující účel využití)

- skládka odpadů

2) Přípustné využití

- nakládání s odpady (skládka odpadů, linka na mechanicko-biologickou či mechanicko-fyzikální úpravu odpadů, kompostárna, fermentační boxy, třídící a recyklační linka, výroba elektrické energie z bioplynu či jiných alternativních zdrojů, solidifikační a biodegradační zařízení, shromaždiště, sběrný dvůr, sběrné místo a obdobné záměry)
- bezprostředně související stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře)
- veřejná prostranství
- vodní plochy a toky
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- další činnosti schválené v plánu rekultivace
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3) Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství

4) Podmínky prostorového uspořádání

Dále platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině - cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- negativní vliv na okolí

plochy výroby a skladování - výroba všeobecná (VU)

1)Plochy jsou vymezeny pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umísťovat v jiných plochách.
Plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-pozemky pro stavby a zařízení průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie, zemědělské areály, fotovoltaická výroba elektřiny a další)

-pozemky pro sklady a skladové areály

-související zařízení dopravní a technické infrastruktury

-ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

-zařízení pro vědu a výzkum

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-zařízení občanského vybavení nezbytné pro obsluhu těchto ploch (stravování, lékařská péče, odborné

školství)

4)V plochách je nepřípustné umísťovat:

-pozemky pro stavby bydlení

5) Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu

minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

plochy výroby a skladování – výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

1. Území je určeno pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie

2. v území je přípustné umísťovat:

- fotovoltaické panely

- rozvody silových kabelů, regulační a měřící techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měnírny proudu

- zabezpečovací zařízení

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

- chov drobného zvířectva (ovce apod. pro údržbu plochy FVE)

/3/ v území je nepřípustné umísťovat

-ostatní zařízení výroby

- jiné druhy výroby energie (např.z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

plochy smíšené výrobní - smíšené výrobní všeobecné (HU)

1)Plochy jsou vymezeny pro umísťování zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-pozemky pro ní zařízení lehké výroby

-pozemky skladů

-pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

-fotovoltaickou výrobu elektřiny

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3)V plochách je podmínečně přípustné umísťovat:

-zařízení občanské vybavenosti

- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy

-ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

5) Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu

minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

plochy vodní a vodohospodářské - vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

1)V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):
- vodohospodářské využití

3)Přípustné využití:
- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Nepřípustné využití:
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

plochy zemědělské - zemědělské všeobecné (AU)

1)V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými, včetně rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):
- zemědělské obhospodařování pozemků

3)Přípustné využití:
- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného

ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Podmíněně přípustné využití:
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

5)Nepřípustné využití:
- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

plochy lesní - lesní všeobecné (LU)

1)V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):
- les

3)Přípustné využití:
- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Podmíněně přípustné využití:
- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

5)Nepřípustné využití:
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

plochy přírodní přírodní všeobecné (NU)

1)Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):
- umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

3)Přípustné využití:
- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

4)Podmíněně přípustné využití:
- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
  - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před

povodněmi
  - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
  - zemědělské obhospodařování pozemků
  - les a hospodaření v lese včetně staveb pro plnění funkcí lesa
  - vodní útvary
  - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
  - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- změny druhu pozemků na vodní plocha, trvalý travní porost, orná půda, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení funkcí biocentra

5)Nepřípustné využití:
- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

plochy smíšené nezastavěného území
- smíšené nezastavěného území všeobecná (MU)

1)Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):
- ekologická stabilizace krajiny

3)Přípustné využití:
- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les a hospodaření v lese
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

4)Podmíněně přípustné využití:
- změny druhu pozemků na vodní plocha, trvalý travní porost, orná půda, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů
- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru a pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení

5)Nepřípustné využití:
- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní (MU.z)

1) S ohledem na charakter nezastavěného území není v těchto případech účelné členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní. Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření). Podčlenění pomocí indexu z označuje zemědělství extenzivní (MU.z) - zemědělské využití

(zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření).

2)Hlavní využití (převažující účel využití):

- není stanoveno

3)Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování pozemků
- les a hospodaření v lese včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

5)Nepřípustné využití:

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných

- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

6) Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny

plochy těžby nerostů těžba nerostů všeobecná (GU)

1)Plochy jsou vymezeny pro pozemky využité pro těžbu nerostných surovin a ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů

2)V plochách je přípustné umísťovat:

-pozemky pro těžbu nerostů (povrchové doly, lomy, pískovny)

-pozemky pro úpravy a zpracování nerostů

-pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu (odvaly, kaliště)

-pozemky rekultivací

-pozemky dopravní a technické infrastruktury

-pozemky pro ochranu životního prostředí (ochranná zeleň)

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

3)V plochách není přípustné umísťovat

-pozemky pro bydlení

-pozemky pro rekreaci

plochy občanského vybavení – ochrana obyvatelstva (OV.o)

1)Jsou vymezeny pro zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky a stavby pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek

2)V plochách je dále přípustné umísťovat:

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
-související zařízení dopravní a technické infrastruktury

plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO)

1)Jsou vymezeny v zastavěném i v nezastavěném území s prioritní funkcí omezení negativních vlivů na plochy bydlení a smíšené obytné, případně ochranu krajinného rázu

f2) Vymezení pojmů

a) Řemeslnou výrobou a službami – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

b) Drobnou výrobou a službami - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m^3 objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

c) Chovem drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

d) Chovem domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

e) Zemědělskou malovýrobou – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě

f) Veřejným ubytováním – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a zastavitelných plochách je možno umísťovat stavby a využívat je pouze v souladu s funkčním regulativem a limity využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat

funkce, které neodpovídají regulativu, pokud je jejich existence slučitelná s určenou funkci území.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury, dopravních staveb a dalších staveb a zařízení určených k obsluze území a jeho využívání.

f4) Ochrana krajinného rázu

Ve volné krajině mimo zastavěné území a navržené zastavitelné plochy vymezené územním plánem nebudou vznikat nová zastavěná území. Je vyloučena výstavba nových rekreačních objektů ve volné krajině.

Výškové zónování nové výstavby nesmí narušit dominantní polohu Zbirožského zámku.

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

Jsou vymezeny:

- komunikační propojení II/235 a III/2353 (v ÚP označeno VD.1)
- napojení MK do Přísednice (označení v ÚP VD.2)
- přístupová komunikace a parkoviště u hřbitova (označení v ÚP VD.4)
- odstavné parkoviště (označení v ÚP VD.3)
- parkoviště (označení v ÚP VD.5)

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, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatit předkupní právo nejsou stanoveny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Zbiroh

R.MU.s – golfové hřiště (podmínkou pro využití bude posouzení vlivu na krajinný ráz v podzámčí).

R.TO – územní rezerva pro rozšíření skládky

k) 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

Územní plán vymezuje rozsáhlé lokality bytové výstavby označené v ÚPO Z.1, Z.2, Z.5, Z.15, Z.18.

Územní studie navrhnou členění území, vymezí plochy dopravní a technické infrastruktury, pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezí s touto zastavitelnou plochou související plochu

veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Dále určí podmínky výstavby (urbanistický a architektonický regulativ).

Územní studie pro tyto lokality budou zpracovány a vloženy do evidence územně plánovací činnosti územní studie před využitím konkrétní lokality (zpracování studie podmiňuje možnost rozhodování v lokalitě).

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena 30. 6. 2030.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V územním plánu není stanoven přesný postup pořadí změn v území. Je však doporučeno při využití území postupovat od již zastavěného území a zahajovat územní přípravu pro využití území

postupně vždy pro jednu lokalitu, další lokalitu otevírat až při vyčerpání podstatné části předchozí lokality (cca 60 %). Vyloučí se tak vysoká rozestavěnost veřejné infrastruktury s malou intenzitou využití.

V lokalitě **Z.5** bude při využití postupováno od jejího západního okraje. Podrobný postup a etapizace výstavby budou určeny v požadované územní studii.

V lokalitě **Z.3** bude její využití probíhat postupně směrem od zastavěného území. V 1. etapě bude využita komunikací oddělená severní část plochy (**Z.3a**). Ve 2. etapě bude postupně využívána lokalita **Z.3b** od severu tak, aby nevznikaly proluky v zastavěném území. Pouze v případě plošně rozsáhlého požadavku lze uvolnit celou lokalitu **Z.3b** najednou.

V lokalitě **Z.28** bude využití postupovat od místní komunikace v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nevznikaly proluky obtížně obhospodařovatelného ZPF.

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Vymezeny jsou:

- stavby na náměstí včetně zásahů do stávajících objektů, při kterých dojde ke změně architektonického výrazu (týká se všech staveb v přímém kontaktu s plochou Masarykova náměstí).
- veškeré stavební zásahy v areálu zámku a zámeckého parku
- památkově chráněné objekty a areály

n) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

venkovský charakter území

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze povazovat za souladné s venkovským charakterem území.

nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů územního plánu	20
Počet výkresů grafické části	3