

Město Zbiroh

Zastupitelstvo města Zbiroh ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 3 územního plánu Zbiroh

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo města Zbiroh	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Veronika Brchaňová funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: Mgr. Pavel Vlček funkce: tajemník města Zbiroh	

Zpracovatel:

Jolana Zahradková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: červen 2024	
vypracoval: Jolana Zahradková Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Územní plán Zbiroh se mění takto:

- ◆ V kapitole a) první větě je aktualizován datum z „20. 2. 2021“ na „2. 4. 2024“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c2) pod nadpisem „Zbiroh“ se vypouští řádek týkající se plochy „Z32“, na konec seznamu se vkládá nový řádek ve znění: „Z43 – rodinný dům“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c3) pod nadpisem „Zbiroh“ se na konec seznamu vkládá nový řádek ve znění: „Z42 – bydlení venkovské“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d1) pod podnadpis Silniční doprava je vložen nový odstavec ve znění: „ - zajistit pro rodinný dům minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, zajistit pro bytový dům parkovací stání dle ČSN“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d1) pod nadpisy „Silniční doprava“ a „Katastrální území Zbiroh : „ se ve druhé odrážce na začátku druhého řádku vypouští slovo: „okružní“ a dále se vypouští text: „jednak umožní bezpečné napojení nově navrženého propojení se silnicí III/2352 na Týček,“, vypouští se třetí a čtvrtá odrážka, v páté odrážce na druhém řádku uprostřed se nahrazuje text: „průsečné křižovatky“ slovem: „komunikace“, vypouští se šestá odrážka, v jedenácté odrážce se vypouští poslední dvě věty.
- ◆ V kapitole e) se na konec podkapitoly e4) vkládá odstavec: „Územně plánovací dokumentace umožňuje realizovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny.“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách bydlení – městské v bodě 2) se nahrazuje text páté odrážky za text: „dopravní a technická infrastruktura obecního významu“ a na konec bodu 2) se vkládá šestá odrážka ve znění: „stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách bydlení – městské se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:

„ 5) Podmínky prostorového uspořádání

 - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy 700 m², 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 podkrovní - 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“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách bydlení – venkovské se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „
 - *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
 - *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách bydlení – venkovské se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:
 - „ 5) *Podmínky prostorového uspořádání*
 - *minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy 700 m², 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*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách rekreace v bodě 2) se nahrazuje text čtvrté odrážky za text: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“ a na konec seznamu se vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách rekreace se na závěr vkládá nový bod 4), který včetně nadpisu zní:
 - „ 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*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách občanského vybavení – veřejné vybavení v bodě 2) se v jedenácté odrážce vypouští za slovem „prostranství“ čárka a text: „*dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy,*“ na konec bodu 2) se vkládají dvě nové odrážky ve znění: „
 - *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
 - *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách občanského vybavení – obecné v bodě 2) se mezi čtvrtou a pátou odrážku vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*“, na závěr poslední odrážky se doplňuje text ve znění: „*včetně sběrného dvora*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách občanského vybavení – sport v bodě 2) se mezi čtvrtou a pátou odrážku vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodím a na ochranu před povodněmi*“, v poslední odrážce se vypouští text: „*pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy*“ a nahrazuje se textem: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách občanského vybavení – sport s převažující zelení v bodě 2) se v šesté odrážce se vypouští text: „*související dopravní a technickou infrastrukturu*“ a nahrazuje se textem: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“, na konec bodu 2) se vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodím a na ochranu před povodněmi*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách veřejných prostranství se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „
 - *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
 - *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) se mezi plochy veřejných prostranství a plochy smíšené obytné – městské vkládá nová plocha, která včetně pojmenování zní:

„*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*
 - *nové 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*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené obytné – městské v bodě 2) se v páté odrážce vypouští text: „*zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch*“ a nahrazuje se textem: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“, na konec bodu 2) se vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodím a na ochranu před povodněmi*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené obytné – městské se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:

„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“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené obytné – venkovské v bodě 2) se mezi čtvrtou a pátou odrážku vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodím a na ochranu před povodněmi*“, v předposlední odrážce se vypouští text: „*zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch*“ a nahrazuje se textem: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené obytné – venkovské se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:

„5) Podmínky prostorového uspořádání

- 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“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) se mezi plochy smíšené obytné – venkovské a plochy dopravní infrastruktury vkládá nová plocha, která včetně pojmenování zní:

„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“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách dopravní infrastruktury se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „

- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *technická infrastruktura obecního významu“.*

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách technické infrastruktury se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „

- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *dopravní infrastruktura obecního významu“.*

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách výroby a skladování se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „

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

- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách výroby a skladování se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:
„ 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*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách výroby – FVE v bodě 2. se mezi třetí a čtvrtou odrážku vkládá nová odrážka ve znění: „*stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*“, v předposlední odrážce se vypouští text: „*související plochy dopravní infrastruktury*“ a nahrazuje se textem: „*dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené výrobní se na konec bodu 2) vkládají dvě nové odrážky ve znění: „
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšené výrobní se na závěr vkládá nový bod 5), který včetně nadpisu zní:
„ 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*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách vodních a vodohospodářských v bodě 4) se doplňuje osmá odrážka ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách zemědělských v bodě 5) se doplňuje osmá odrážka ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách lesních v bodě 5) se doplňuje sedmá odrážka ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách přírodních v bodě 5) se doplňuje devátá odrážka ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách smíšených nezastavěného území v bodě 5) se doplňuje devátá odrážka ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) se mezi plochy smíšené nezastavěného území a plochy těžby nerostů vkládá nová plocha, která včetně pojmenování zní:

„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 umístování 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

- *výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupu 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“.*

- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách těžby nerostů se na konec bodu 2) vkládá jedna nová odrážka ve znění: „
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi“.*
- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) plochách specifických se na začátek bodu 2) vkládá jedna nová odrážka ve znění: „
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi“.*
- ◆ V kapitole g) se vypouští první, druhá, čtvrtá a osmá odrážka.
- ◆ Vypouští se obsah kapitoly h) a nahrazuje se pomlčkou a textem: „*veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatit předkupní právo nejsou vymezeny“.*
- ◆ V kapitole j) se vypouští řádek týkající se plochy „Z31“, na konec kapitoly se doplňuje text: „*R.TO – územní rezerva pro rozšíření skládky“.*
- ◆ Mezi kapitolu m) a kapitolu n) se vkládá nová kapitola, která včetně nadpisu zní:

„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 umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě

nelze považovat 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 úrovni 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 nepřipustným 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 zatravnovacích 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.“

◆ Kapitola původně značená n) se nově označuje o).

Počet listů (stránek) změny územního plánu

6 (11)

Počet výkresů grafické části

3