

# **Nástroje a postupy rozhodování o využití ploch a pozemků podle územního plánu**

Ing.arch. Pavel Koubek, urbanistická kancelář UK-24, Praha

## **01 Rozhodování o využití ploch**

Pro potřebu rozhodování o využití ploch jsou územním plánem jednotlivé pozemky agregovány do přibližně stejnorodých ploch využití. Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno:

- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití (viz příklad v závěru příspěvku);
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, ...), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen (viz koordinační výkres územního plánu);

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat oba výše uvedené faktory!

Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačeno v hlavním výkrese a v koordinačním výkrese – buď ohrazením výraznou modrou čarou nebo barvou plochy (případně uplatněním obou metod) a vyznačením kódu.

Podle typu kódu jsou rozlišeny:

- Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné (urbanizované, resp. s další možností zástavby);
- Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy) – pozemky, které nejsou určeny k zastavění;

Případně další potřebné specifické jevy:

- Plochy dotčené záplavovým územím Q<sub>100</sub> – vymezení pozemků a ploch na nichž je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky správy povodí. Pozemky jsou využitelné jen v souladu s aktuálně platnou legislativou (Vodní zákon);

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití definuje:

**a)** Podmínky pro funkční využití plochy – a to:

- hlavní využití (převažující účel využití);
- přípustné využití;
- nepřípustné využití;
- podmínky (podmíněně přípustné využití);

**b)** Podmínky prostorového uspořádání (hladina zástavby, intenzita využití pozemku)

*Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace využití – psáno kurzívou. Plochy mají být postupně zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována.*

*Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud (v době zpracování územního plánu) nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musejí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší*

*hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy.*

## **02 Vybrané použité pojmy**

Pro potřebu rozhodování jsou v návrhu územního plánu použity níže uvedené pojmy v následujícím smyslu:

- **Veřejná vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu – s předpoklady podpory města, kraje nebo státu (zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, ... apod.
- **Komerční vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky (obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby, sport, zábavní centra, ... apod.) s výjimkou výrobních služeb a zařízení.
- **Viladům** – bytový dům velikosti vily, zpravidla s více než třemi byty, o půdorysném rozměru cca 20 x 20m o max. 3 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím.
- **Pohotovostní byt** – byt nebo ubytovací prostor, který slouží k bydlení nebo ubytování osob, jejichž přítomnost (resp. dostupnost) je preferována s ohledem na potřebu flexibility pracovního procesu, dohledu nad technologií výrobního procesu nebo ostrahy či údržby objektů a technologických celků. Pohotovostní byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Služební byt** – byt, který slouží osobám nebo rodinám osob zpravidla dlouhodobě zaměstnaných v dané provozovně. Služební byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Byt vlastníka provozovny** – byt v objektu hlavního využití plochy nebo v administrativní budově provozovny, případně v izolovaném objektu (rodinný dům), který slouží vlastníkovi nebo rodině vlastníka provozovny. Byt vlastníka provozovny – i v případě, že jde o izolovaný objekt – zůstává součástí plochy provozovny a nelze jej dělením pozemku převést do ploch bydlení.
- **Hladina zastavění, podlažnost** (podlaží) – ve smyslu stanovení hladiny zastavění se předpokládá průměrná konstrukční výška podlaží v rozmezí cca 2,75 až 3,25 m.

## **03 Přehled ploch s rozdílným způsobem využití a kódy jejich regulativů**

**I. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY** – dvoupísmenné kódy (případně s indexem)

Plochy bydlení

- BH** - bydlení hromadné
- BI** - bydlení individuální v rodinných domech – městské
- BI.1** - bydlení individuální v rodinných domech – specifické
- BR** - bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách
- BV** - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické

Plochy rekreace

- RH** - hromadná rekreace
- RH.1** - hromadná rekreace – specifická
- RI** - individuální rekreace – chatové lokality

- RZ** - individuální rekreace – zahrádkářské osady
- RZ.x** - individuální rekreace specifická – zahrádkářské osady – přestavbové území

#### Veřejná infrastruktura

##### Plochy občanského vybavení

- OV** - veřejná vybavenost
- OV.1** - veřejná vybavenost specifická – areál ... (příklad)
- OV.4** - veřejná vybavenost specifická – nemocnice
- OK** - komerční vybavenost
- OK.1** - komerční vybavenost specifická
- OS** - sport, tělovýchova
- OH** - veřejná pohřebiště a související služby

##### Plochy dopravní infrastruktury

- DI** - dopravní infrastruktura

##### Plochy technické infrastruktury

- TI** - technická infrastruktura

##### Plochy veřejných prostranství

- PV** - veřejná prostranství
- PV.1** - veřejná prostranství specifická

##### Plochy zeleně sídelní

- ZS** - sídelní zeleň veřejná
- ZS.1** - sídelní zeleň veřejná specifická – zámecký park ... (příklad)

##### Plochy zeleně ostatní

- ZO.1** - sídelní zeleň vyhrazená specifická – relaxační areál ... (příklad)
- ZO.2** - sídelní zeleň vyhrazená specifická – arboretum ... (příklad)

##### Plochy smíšené obytné

- SC** - smíšené využití centra města
- SM** - smíšené využití území městského typu
- SV** - smíšené využití území venkovského typu

##### Plochy výroby a skladování

- VT** - těžká výroba
- VP** - průmyslová výroba a sklady
- VD** - drobná výroba a výrobní služby
- VD.1** - drobná výroba a výrobní služby specifické
- VD.3** - drobná řemeslná výroba, prodej
- VD.x** - drobná výroba a výrobní služby – přestavbové území
- VL** - lesnická výroba a služby
- VZ** - zemědělská výroba a služby
- VZ.1** - zemědělská výroba specifická
- VZ.5** - zemědělská výroba specifická – zahradnictví ... (příklad)

## II. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – jednopísmenné kódy (s indexem)

##### Plochy produkční

- Z** - plochy zemědělské produkce
- L** - plochy lesnické produkce

##### Plochy smíšené nezastavěného území

- S.x** - plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití x=):
  - **z** – zemědělství

- l – lesnictví
- p – přírodní preference
- k – kulturně památkové zájmy
- r – rekreace nepobytová
- o – ochranná zóna
- v – vodohospodářství
- a – arboretum
- x – transformační plochy
- u – urbanizovatelné plochy – územní rezerva
- c – centrum pro ochranu fauny a útulek pro opuštěná zvířata

## **04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití – vybrané příklady**

### **I. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **BYDLENÍ HROMADNÉ**

**BH**

##### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech a viladomech;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť);
- dětská hřiště;

##### **Přípustné využití:**

- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- drobné lokální služby obyvatelům,
- zdravotnická zařízení (ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !),
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro administrativu,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže pro osobní automobily .

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

##### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality;

- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- parkování vozidel návštěvníků obslužných zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu;

#### b) prostorové uspořádání

*Dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby nových obytných celků: 4 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím v lokalitách ...; 4 až 6 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím (resp. ustoupeným podlažím) v lokalitě ... . V případě vyššího počtu nadzemních podlaží platí vždy podmínka prověření kompozičních vztahů a zásahu do panoramatu města. U novostaveb investor zajistí parkování, resp. garážování přímo v objektu nebo ve vlastní hromadné garáži. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.*

**KZ = 0,55 / 0,65;**

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ**



### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech),
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť);
- dětská hřiště.

#### **Přípustné využití:**

- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),
- penziony pro přechodné ubytování
- lokální služby obyvatelům,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;

#### b) prostorové uspořádání

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové domy... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;*

***KZ = 0,65 / 0,75 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup>, resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m<sup>2</sup>***

.....

## **PLOCHY REKREACE**

### **HROMADNÁ REKREACE**

**RH**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- areály a stavby hromadné rekreace pro přechodné krátkodobé ubytování: hotely, ubytovny, kempy, tábořiště, koupaliště

##### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci a orientaci,
- sportovní a relaxační zařízení, fitcentra,
- specializovaná turistická zařízení (po zohlednění specifických podmínek: agroturistika, cykloturistika, hipoturistika, ...);
- doplňková maloobchodní zařízení – jen jako součást stavby hlavního využití;
- služební či pohotovostní byty – jen jako součást stavby hlavního využití;
- veřejné stravování,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

##### **Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území*

***KZ = 0,55 / 0,65***

## **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE – CHATOVÉ LOKALITY**

**RI**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- objekty a souvislá území převládající rekreační zástavby, stavby individuální rekreace.

##### **Přípustné využití:**

- lokální klubová zařízení,
- lokální veřejné sportoviště,
- nezbytné technické vybavení,
- ojedinělé stávající obytné objekty (s hospodářským zázemím – pokud neovlivňuje negativně sousední pozemky),
- parkoviště pro uživatele zóny;

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy),
- realizace doprovodných staveb pro chovatelství u rekreačních objektů.
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- dočasné nebo trvalé vynětí zastavěné, resp. zpevněné plochy pozemku ze ZPF nebo PUPFL ve stávajících vymezených chatových lokalitách je možné provést individuálně v souvislosti se změnou vzhledu nebo půdorysu stavby, případně v souvislosti s vypracováním regulačního plánu,
- u stávajících obytných objektů lze provést stavební úpravu nebo dostavbu za předpokladu, že nebude narušen kontext a ráz lokality,
- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické),
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 50m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- u rekreačního objektu je možné realizovat zpevněnou plochu (při zajištění průsaku dešťových vod) max. v plošném rozsahu do 20 m<sup>2</sup>;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území*

**KZ = 0,80 / 0,90;**

.....

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SMÍŠENÉ VYUŽITÍ CENTRA MĚSTA**



#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- vybavenost celoměstského a regionálního významu:
- veřejná správa
- maloobchod do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů)

- ubytovací a stravovací zařízení, půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra.

#### **Přípustné využití:**

- administrativa,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- drobná sportovní a relaxační zařízení,
- nevýrobní služby,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

#### **Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby
- v případě výroby solární energie výhradně pro vlastní spotřebu musí být solární články aplikovány přímo na stavebních objektech;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter centra města. Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat jednotný charakter.*

*Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby, event. určeny regulačním plánem. Vybavení parteru: liniové a plošné sadovnické porosty, mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť).*

*KZ bude určován pro jednotlivé lokality specificky.*

.....

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **TĚŽKÁ VÝROBA**

**VT**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- provozy těžké výroby, úprava surovin, hutnictví, výroba kovových konstrukcí;
- plastikářský průmysl, výroba skla a keramiky;
- stavební výroba, výroba stavebních prvků;
- dopravní terminály;
- parkoviště pro potřebu zóny;

- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy.

#### **Přípustné využití:**

- výrobní provozy specifikované regulativem VP
- výrobní a servisní služby,
- skladové areály a dopravní terminály;
- prodejní sklady, velkoobchod,
- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště;
- areál HZS
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení
- čerpací stanice PHM,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití);
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

#### **Podmínky:**

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.*

***KZ = 0,30 / 0,50;***

.....

## **II. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

### **PLOCHY PRODUKČNÍ**

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKCE**



##### **a) Podmínky pro využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

##### **Přípustné využití:**

- doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.)
- místní účelové komunikace,
- stavby pro rozvod energií,

- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozivní opatření, apod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.),
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury,
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny,

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- činnosti, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování,
- znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech);

#### **Podmínky:**

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
  - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
  - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (s indexy využití)**

**S.x...**

#### a) Podmínky pro využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- není stanoveno, jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost
- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón

##### **Přípustné využití:**

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené ve vymezené ploše:
  - **z - zemědělství** (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.);
  - **l - lesnictví** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;
  - **p - přírodní preference** – územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);
  - **k – kulturně památkové zájmy** - krajinné plochy se zvýšeným významem z hlediska památkové ochrany a ochrany krajinného rázu (území v krajinné památkové zóně, v ochranném pásmu památek, památkových rezervací nebo zón, areály záměrně krajinářsky koncipované, lokality s podstatně dochovanou původní skladbou pozemků)

- **r – rekreace nepobytová** – vybavení a vybrané stavby pro nepobytovou (!) rekreaci a sport (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, otevřený jezdecký areál, odpočivné altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, rozhledny, informační prvky, sportovní a herní prvky – areály zdraví, apod.);
  - **o – ochranná zóna** – prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami);
  - **v – vodohospodářství** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;
  - **a – arboretum** – nezastavitelné krajinné plochy tvořící přírodní rámeček a produkční zázemí areálu arboreta;
  - **x – transformační území** – krajinné plochy u nichž dochází ke změně využití v důsledku změny vlastníka a způsobu hospodaření (např. rekultivace ploch po těžbě, po výrobních a skladových plochách, po zařízení AČR, apod.);
  - **u – urbanizovatelné plochy – územní rezerva** - plochy potenciálně využitelné pro územní rozvoj po vyčerpání převahy ploch rozvojových lokalit navržených územním plánem; využití těchto ploch je podmíněno vypracováním změny územního plánu, konkretizací záměru a druhu plochy s rozdílným využitím, vyhodnocením vlivu na okolí a půdní fond;
  - **c – centrum pro ochranu fauny a útulek pro opuštěná zvířata** – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění ochrany zvířete a útulku pro opuštěná zvířata (kotce, výběhy, voliery, sklady sloužící provozu centra, ...)
- výstavba účelových komunikací,
  - výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu přípustného využití,
- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů,
- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- ukládání a zneškodňování odpadů,
- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech);

#### **Podmínky:**

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu,
- v případě, že jsou zamýšleny, je nutné před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, zpracovat a projednat přiměřeným způsobem ověření jejich dopadů na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení územní studie rozhodne stavební úřad),
- zpracování a projednání dokumentace (případně územní studie) je nezbytné pro ověření těchto event. záměrů:
  - otevřeného jezdeckého areálu a zřízení jezdeckých stezek,
  - sportovně rekreačního využití krajiny (lyžařské areály, ...)
  - výstavby rozhledny (z hlediska ovlivnění krajinného rázu)
  - zřízení areálu zdraví,

- zřízení naučné stezky
- nové oplocování pozemků v krajinné zóně není žádoucí, přípustné je jen v nezbytných případech (např. lesní školky, ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně apod.); o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

.....