



ŽĎÁR

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU
s prvky regulačního plánu

TEXTOVÁ ČÁST

02/2025

Zadavatel: Obec Žďár
Žďár – Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel: Obecní úřad Žďár
Žďár – Břehy 20
294 11 Loukov

Ing. Martina Nikodemová, zástupce pořizovatele, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 47 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona pro Obecní úřad Žďár

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému vrchu 845/2b,
160 00 Praha 6



Spolupráce na původním
územním plánu:

Ing. arch. Zuzana Hrochová
Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování:

Hydrosoft Veleslavin, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

Správní orgán, který změnu č.3 vydal: Zastupitelstvo obce Žďár

Datum nabytí účinnosti Změny č.3:

Pořizovatel: Obecní úřad Žďár

Jan Süsler
Starosta obce Žďár
oprávněná osoba pořizovatele

Zastupitelstvo Obce Žďár, příslušné podle ustanovení § 27 odst.1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 Stavebního zákona, a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů schválilo usnesením č. dne a opatřením obecné povahy č.

vydává
Změnu č. 3 Územního plánu Žďár
(dále jen „Změna č. 3“).

Opatření obecné povahy se mění v důsledku změn legislativy takto:

1. Názvy všech kapitol a struktura textu územního plánu jsou aktualizovány v souladu s přílohou č.8 zákona č.283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jsou aktualizovány odkazy na právní předpisy.
3. V souladu s přílohou č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb. jsou v textu i grafických přílohách územního plánu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití, a to následovně:
 - „rekreace hromadná – rekreační areály“ se nahrazuje pojmem „rekreace hromadná“,
 - „zeleň – parky a parkově upravené plochy“ se nahrazuje pojmem „zeleň parková a parkově upravená“,
 - „smíšené nezastavěného území“ se nahrazuje pojmem „smíšené krajinné“.
4. V souladu s přílohou č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb. jsou v textu i grafických přílohách územního plánu ve všech názvech ploch s rozdílným způsobem využití vypuštěny pomlčky.
5. V souladu s přílohou č.12 vyhlášky č.157/2024 Sb. je v textu i grafických přílohách územního plánu změněn pojem „plochy přestavby“ s označením „P“ na pojem „transformační plochy“ s označením „T“.
6. V souladu s §10 Stavebního zákona „Veřejná infrastruktura“ byla do kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury“ přesunuta podkapitola „Koncepce veřejných prostranství“ a nově vložena podkapitola „Zelená infrastruktura“.
7. Z důvodu změny Stavebního zákona (v územním plánu nelze vymezit plochu, kde lze uplatnit předkupní právo) je v textu vypuštěna kapitola h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a vypouští se veřejně prospěšná stavba P.O02.
8. V souladu se stavebním zákonem je v celém textu územního plánu pojem „úprava“ staveb a zástavby změněn na „změna“ staveb a zástavby.

Opatření obecné povahy se mění v důsledku řešení požadavků obce a zastavění dříve vymezených ploch takto:

9. Změna č.3 Územního plánu Žďár doplňuje podrobnější regulaci pro vybrané plochy. Tyto „Části územního plánu s prvky regulačního plánu“ jsou vymezeny ve výkresu „Základního členění území“.
10. Z důvodu zastavění se vypouštějí z textu i grafické části celého územního plánu zastavitelné plochy Z.D11, Z.P02 a T.S01 (před změnou č.3 označena P.S01) a z důvodu částečného zastavění je zmenšena plocha Z.Z03.
11. Mění se začlenění několika ploch do kategorie BV1 – Bydlení venkovské specifické. Několik ploch v částech obce Žďár, Žehrov a Příhrazy se do této kategorie doplňuje.

Několik ploch v části Doubrava se z této kategorie vypouští. Je to zobrazeno ve výkresu P2Z3 (Hlavní výkres).

12. **V kapitole a)** se datum 31. 1. 2024 vypouští a nahrazuje datem 1.12. 2024.

13. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se vypouští část prvního odstavce tohoto znění: „které se týkají zejména: výškové hladiny, intenzity využití ploch, charakteru a struktury zástavby.“

14. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se doplňují druhý, třetí a čtvrtý odstavec tohoto znění:

- „Ve vybraných plochách s označením „části územního plánu s prvky regulačního plánu“ obsahují podmínky pro prostorové uspořádání prvky regulačního plánu. Vymezení těchto ploch je ve výkresu Základního členění území.
- Prvky regulačního plánu se týkají těchto podmínek pro prostorové uspořádání:
 - podlažnost a výška,
 - velikost pozemku,
 - umístění hlavních staveb na pozemku,
 - umístění garáží na pozemku,
 - parkování,
 - intenzita zastavění,
 - tvar půdorysu staveb,
 - tvar střechy u vedlejších staveb,
 - materiál střešní krytiny,
 - konstrukce domu,
 - fasáda,
 - oplocení – části orientované do veřejného prostoru.
- V plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.“

15. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se v posledním odstavci vypouští první odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění:

- „u staveb pro bydlení v kategorii BV a SV není podlažnost limitována nad rámec Stavebního zákona a přípouští se do 2 nadzemních podlaží a podkroví, v kategorii BV1 a SV1 je limitována do 1 nadzemního podlaží a podkroví“.

16. **Do kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury** se vkládá kapitola d.3) Koncepce zelené infrastruktury tohoto znění:

- „Součástí zelené infrastruktury jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v územním plánu:
 - ZP Zeleň parková a parkově upravená (plochy ZP jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z.D17, Z.D18 a Z.D19 (Doubrava u pomníku) a Z.Z01 (Žďár u hřbitova).
 - ZZ Zeleň zahradní a sadová
 - ZK Zeleň krajinná
 - WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné zahrnující vodní plochy a toky“
- Součástí zelené infrastruktury jsou plochy územního systému ekologické stability.
- V zemědělsky obhospodařované krajině v okolí sídel jsou součástí zelené infrastruktury zejména vymezené smíšené krajinné plochy a plochy vodní a vodohospodářské.
- Podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí zelené infrastruktury zajišťují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které stanovuje tento územní plán.“

17. **Do kapitoly e.4) Územní systém ekologické stability se vkládá třetí věta tohoto znění:** "Plochy územního systému ekologické stability jsou součástí zelené infrastruktury ve smyslu § 10 odstavce c) Stavebního zákona."
18. **V kapitole f.1) Obecné zásady** se v druhém odstavci s názvem „Pro podmínky prostorového uspořádání platí“ doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:
- „Podmínky prostorového uspořádání jsou zpodrobněny do úrovně regulačního plánu v těchto typech ploch s rozdílným způsobem využití:
 - bydlení venkovské
 - bydlení venkovské specifické
 - rekreace individuální
 - rekreace hromadná
 - občanské vybavení veřejné
 - zeleň zahradní a sadová
 - smíšené obytné venkovské
 - smíšené obytné venkovské specifické
 - výroba drobná a služby
 - výroba zemědělská a lesnická
 - výroba zemědělská a lesnická specifická“
19. **V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy BV Bydlení venkovské,** se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:
- „v plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech,
 - nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
 - podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
 - velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci),
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
 - umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
 - umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
 - parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání,

- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvary půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvary střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°–45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvary střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

20. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy BV1 Bydlení venkovské – specifické, se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,

- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3 až 10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění – v CHKO:
 - maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,25,
 - minimální koeficient zeleně: 0,50,
 - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- intenzita zastavění – mimo CHKO:
 - maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - sklon střech: 35°- 45°, v CHKO 40°- 45°,
 - orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
 - nepovolují se balkóny a arkýře,

- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

21. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy RI Rekreace individuální, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci: 800 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-6 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,60,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvar půdorysu u hlavní stavby:
 - o obdélný
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o sedlová,
 - o sklon střech: 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,

- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytych odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek.“

22. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy RH Rekreační hromadná, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „pro plochu přestavby P.P01 (rekreační areál Příhrazy):
 - o určila Agentura ochrany přírody a krajiny a CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
 - o je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2,
- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka v plochách RH,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: nestanoveno,

- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek.“

23. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy OV Občanské vybavení veřejné, se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 2 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o u zastavitelné a transformační plochy na pozemcích vlastníka v plochách OV,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) pro transformační plochu ve Skokovech: 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně pro transformační plochu ve Skokovech: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťích odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek

- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

24. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy SV Smíšené obytné venkovské, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci)
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30
 - o minimální koeficient zeleně: 0,30,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°-45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,

- tvář střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

25. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy SV1 Smíšené obytné venkovské – specifické, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno.
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání

- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvary půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby výrazně obdélný, v CHKO zpravidla s poměrem stran větším, než 2:1, výjimečně je možné uspořádání do „L“, nebo „T“,
- tvary střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - o sklon střech: 35°- 45°, v CHKO 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvary střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťech odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

26. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VD Výroba drobná a služby, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě 12 m,
 - o výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,

- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby, roubenky a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: světlé barvy – v nesytych odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 180 cm,
 - o provedení: nestanoveno.“

27. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VZ Výroba zemědělská a lesnická, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Arnošticích 7 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb ve Žďáru 10 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,

- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytyých odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70%,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno,
- začlenění do krajiny:
 - o směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.“

28. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VZ1 Výroba zemědělská a lesnická – specifická, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě: 6 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb v Žehrově: 6 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VZ.1,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,

- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytych odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70 %,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno.“

29. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy ZZ Zeleň zahradní a sadová, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost staveb 1 N.P.
 - o maximální výška: 4,5 m,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximálně 1 stavba na pozemku pro uskladnění zahradního náčiní a drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- maximální zastavěná plocha stavbou: 16 m²
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- konstrukce staveb: vyloučeny jsou sruby a kontejnerové stavby,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytych odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o průhledné minimálně 50 %,
 - o v CHKO plaňkové.“

30. **V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy AU Plochy zemědělské všeobecné, NU Plochy přírodní všeobecné, MUI smíšené krajinné všeobecné** se v odstavcích „Nepřípustné využití“ doplňují odrážky tohoto znění: „mobilheimy, maringotky, stromové domy“.

31. **V kapitole f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání** se doplňují následující odstavce tohoto znění:

„Koefficient ploch zeleně

- Je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají celé:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravněvacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

Rostlý terén – nahrazení původní definice

- Plocha, pod kterou není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou. Umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Samostatně stojící rodinný dům

- Dům není spojen s jiným rodinným domem do dvojdomu, trojdomu, nebo řadového domu.

Stavební čára

- stanovuje odstupovou vzdálenost domu na soukromém pozemku od veřejného prostranství (parky, ulice, chodníky, náměstí – prostory sloužící k obecnému užívání) nebo komunikace.

Výška stavby

- je kolmá vzdálenost od nejnižšího bodu stavby přilehlého k rostlému terénu, po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy).

32. **V kapitole f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu** se vypouští první odrážka prvního odstavce tohoto znění:

- „je přípustné pouze umístování staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, s výjimkou oblasti Příhrázsko v CHKO, kde je možné jen umístování staveb do 1 nadzemního podlaží a podkroví.“

33. **V kapitole f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu** se vypouští text z poslední odrážky posledního odstavce tohoto znění: „u patrových 10,0 m.“

34. **Vypouští se celá kapitola Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo původně označená h).**

35. **Doplňuje se nová kapitola i) „Části územního plánu s prvky regulačního plánu, ve kterých územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“** tohoto znění:

„Tyto části jsou vymezeny ve výkresu P1 Základní členění území a označeny písmenem „U“. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BV bydlení venkovské,
- BV1 bydlení venkovské specifické,
- RI rekreace individuální,
- RH rekreace hromadná,
- OV občanské vybavení veřejné,
- SV smíšené obytné venkovské,
- SV1 smíšené obytné venkovské specifické,
- VD výroba drobná a služby,
- VZ výroba zemědělská a lesnická,
- VZ1 výroba zemědělská a lesnická specifická,
- ZZ zeleň sady a zahrady.

Z těchto ploch jsou vyloučeny plochy Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19, kde platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.“

36. **Doplňuje se nová kapitola j) „Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“** tohoto znění: „Odchylně od právního předpisu se stanovuje počet podlaží v plochách BV1 Bydlení venkovské specifické, v plochách SV1 Smíšené obytné venkovské specifické a RI Rekreace individuální. Počet nadzemních podlaží je u těchto ploch omezen na 1 podlaží a podkroví.

Výrok Změny č.3 má 18 číslovaných stran textu a grafickou část:

Grafická část Změny č.3 obsahuje tyto výkresy:

P1Z3 Základní členění území – samostatný výkres

P2Z3 Hlavní výkres – výřezy vložené v textu

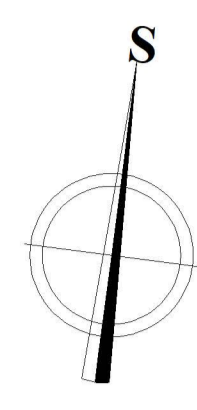
P3Z3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace – výřez vložený v textu

Odůvodnění Změny č.3 má textovou část a nemá část grafickou.

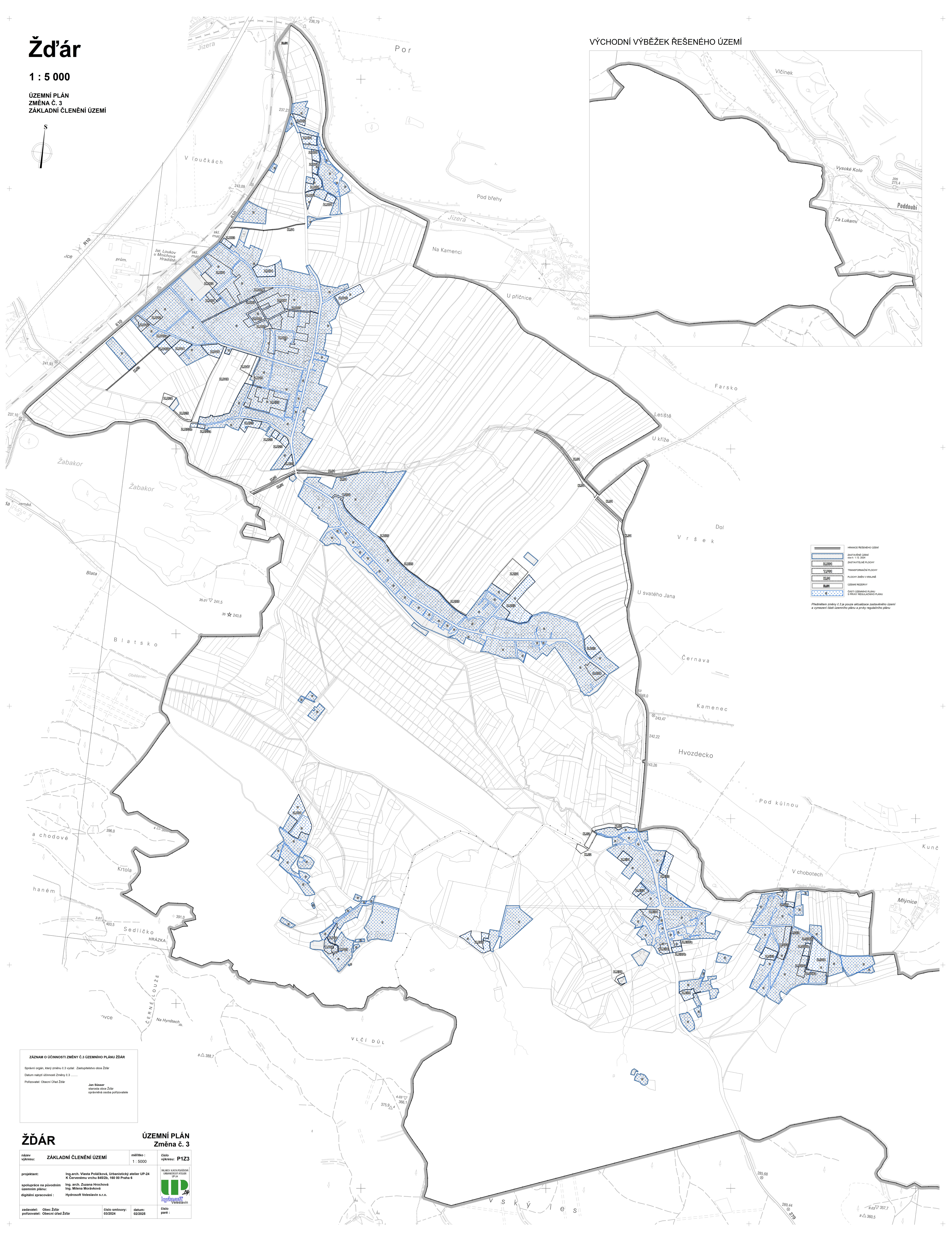
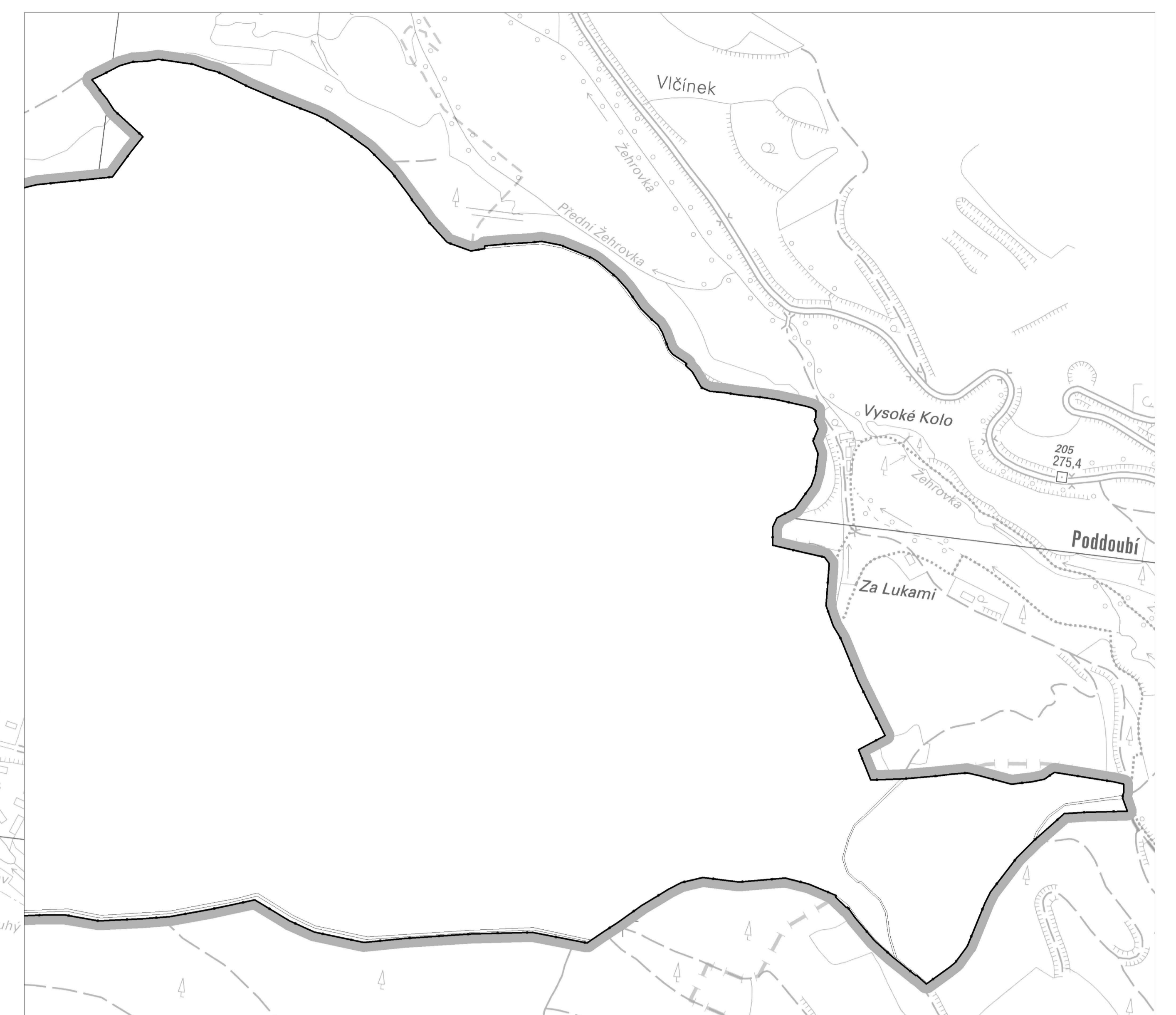
Žďár

1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN
ZMĚNA Č. 3
ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



VÝCHODNÍ VÝBĚŽEK ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- PLOCHY ZMĚNY VÝKONNÉ
- ÚZEMNÍ REZERVY
- ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRÁVY REGULÁČNÍHO PLÁNU

Předmětem změny č.3 je pouze aktualizace zastavěného území a vymezení částí územního plánu a práv reguláčního plánu

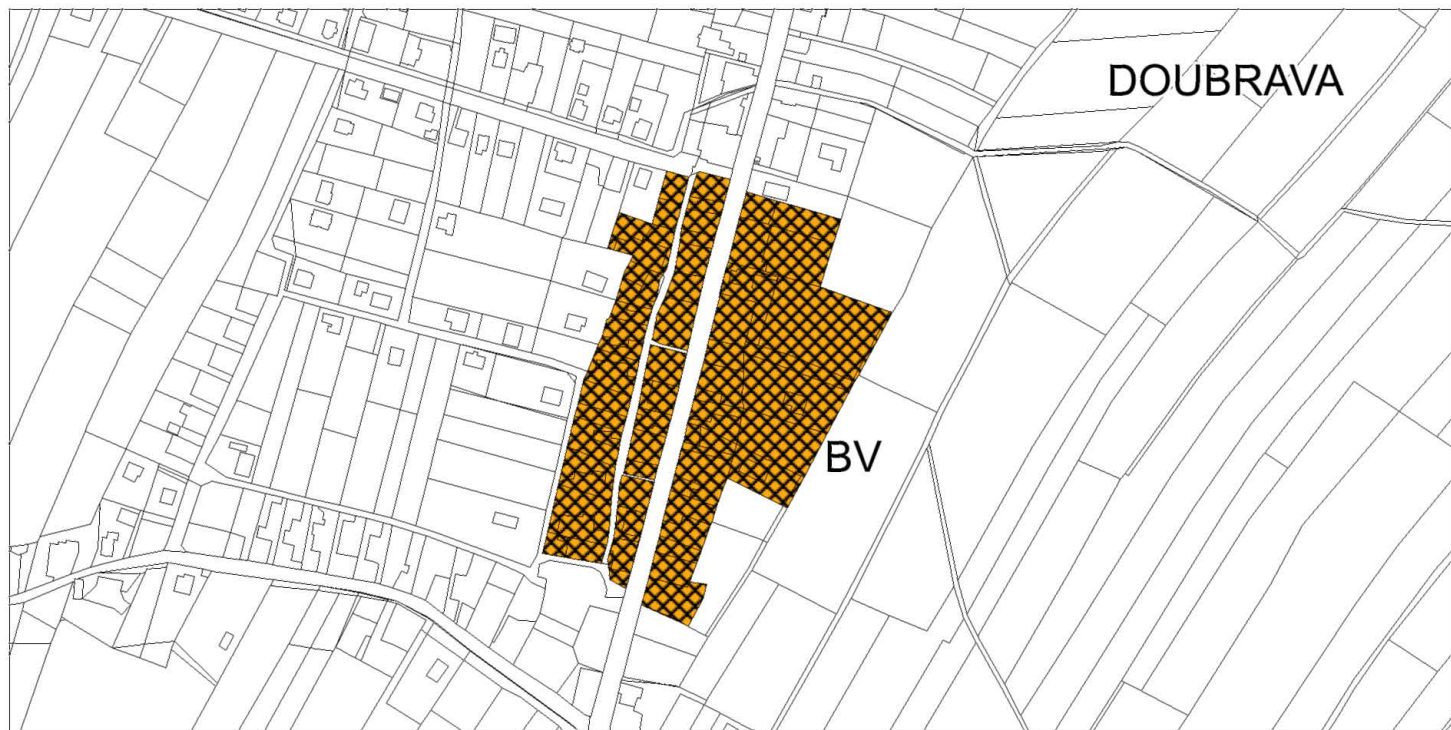
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

Správní orgán, který změnu č.3 vydal: Zastupitelstvo obce Žďár
Datum nabytí účinnosti změny č.3:
Pořizovatel: Obec Úřad Žďár
Jan Šusser
starosta obce Žďár
opravná osoba pořizovatele

ŽĎÁR **ÚZEMNÍ PLÁN**
Změna č. 3

název výkresu: ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	měřítko: 1 : 5000	číslo výkresu: P123
projekční tým: Ing.arch. Vlasta Poříčková, Urbanistický atelier UP-24 K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6	spolupráce na původním územním plánu: Ing. arch. Zuzana Hrochová, Ing. Milena Morávková	digitální zpracování: Hydrosot Veleislavín s.r.o.
zadevlatel: Obec Žďár	číslo smlouvy: 03/2024	datum: 02/2025
pořizovatel: Obec Úřad Žďár	číslo paré:



UP
Ing. arch. Vlasta Poříčková
Urbanistický atelier UP-24
K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6

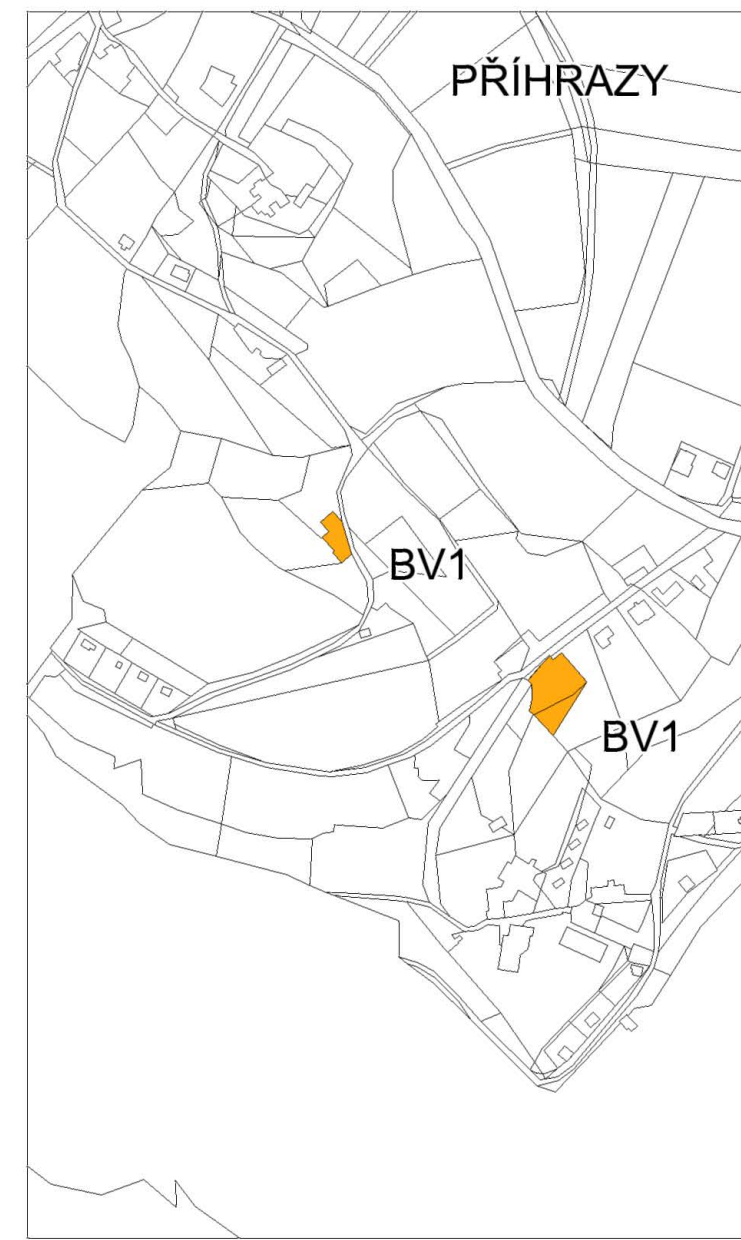
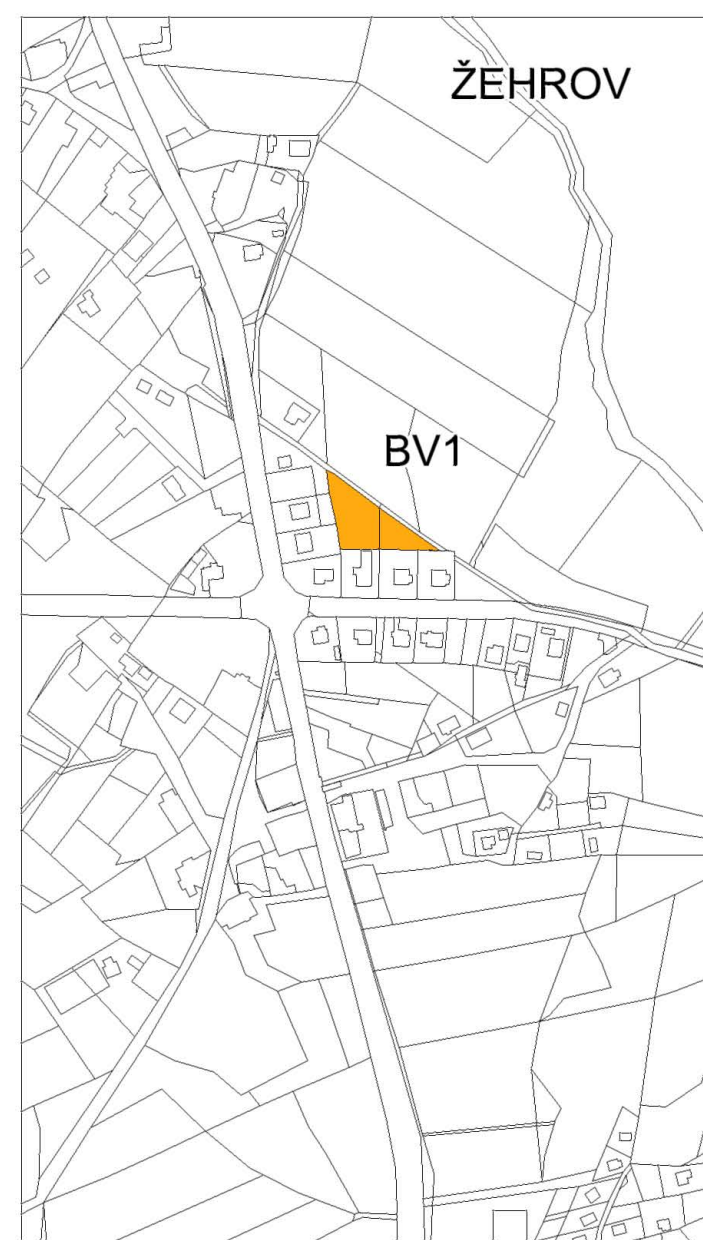
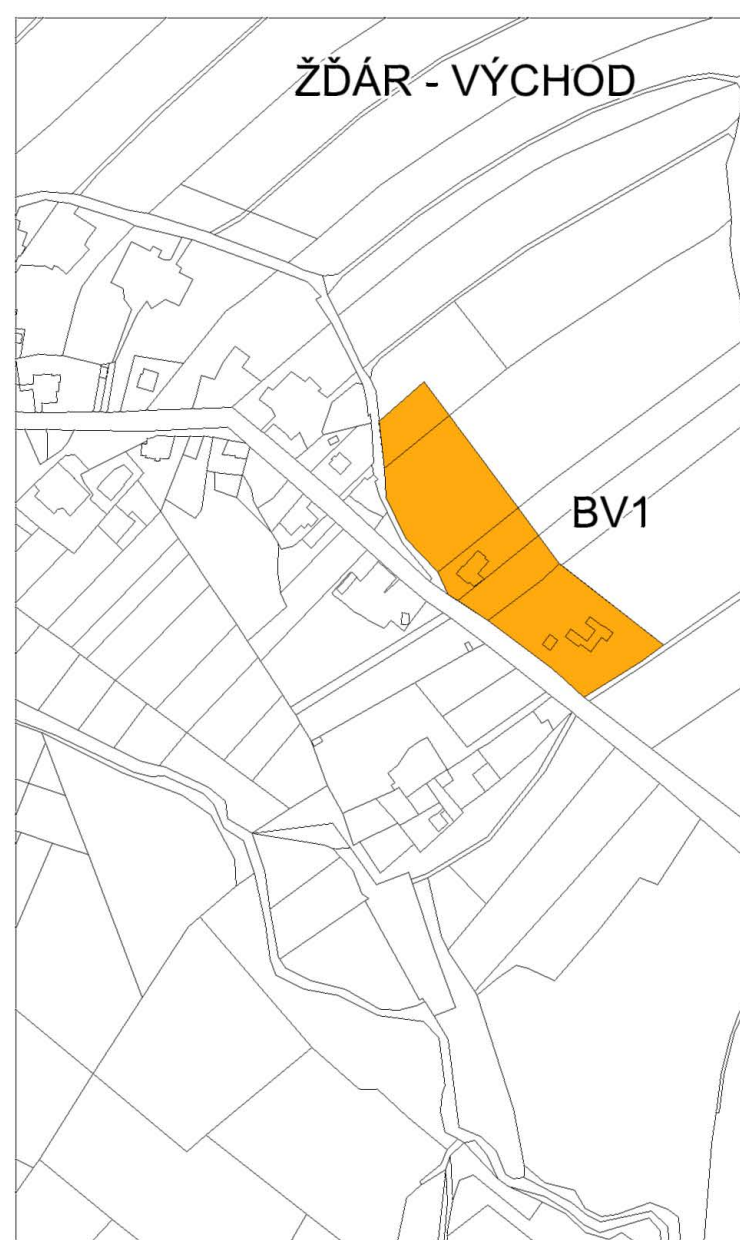


VÝKRES P2Z3
HLAVNÍ VÝKRES

MĚŘÍTKO 1:5 000

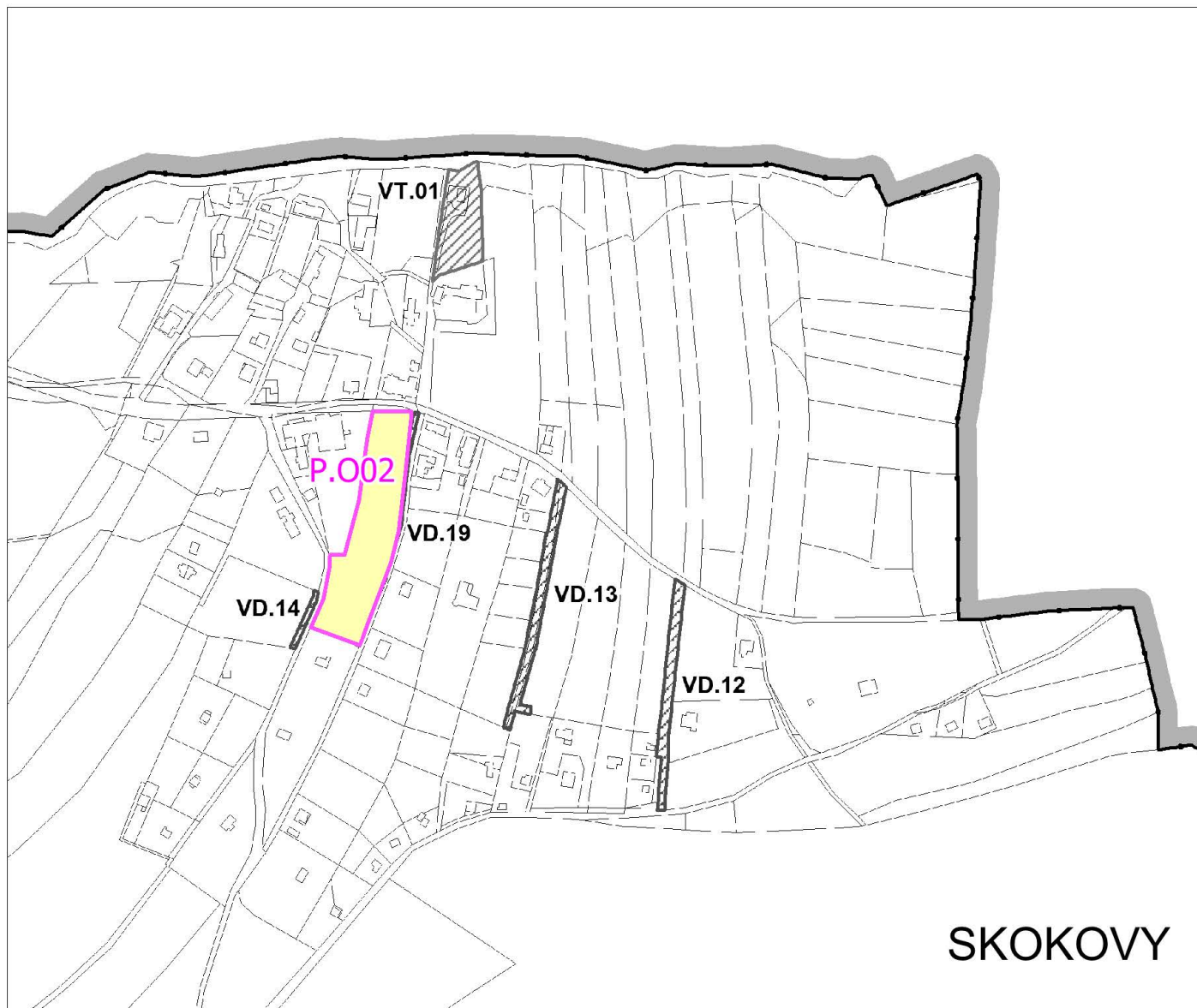
ZMĚNA ZAČLENĚNÍ PLOCH DO KATEGORIE BV1

-  PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO - ZRUŠENÍ INDEXU 1
-  PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO SPECIFICKÉHO - DOPLNĚNÍ INDEXU 1



VÝKRES P3Z3
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE
VÝŘEZ

MĚŘÍTKO 1:5 000



PLOCHA VYPUŠTĚNÁ VE ZMĚNĚ Č.3

 PO.02 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA PRO OBČANSKOU VYBAVENOT

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

a)	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
b)	SOULAD ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
c)	SOULAD ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
c.1)	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	4
d)	SOULAD ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
d.1)	Soulad s Politikou územního rozvoje	4
d.2)	Soulad s Územním rozvojovým plánem.....	5
d.3)	Soulad se ZÚR Středočeského kraje	5
e)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	6
f)	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	7
g)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	7
h)	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	7
i)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	8
i.1)	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	8
i.2)	Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 3	8
i.3)	Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	8
i.4)	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch	8
i.5)	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	8
i.6)	Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	8
i.7)	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	9
i.8)	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	9
i.9)	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a ploch pro asanaci	10
i.10)	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	10
j)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	10
k)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	10
l)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	11
m)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	11
m.1)	Zemědělský půdní fond.....	11
m.2)	Pozemky určené k plnění funkce lesa	11
n)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	11
o)	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	11

Příloha Odůvodnění

- Textová část s vyznačením provedených změn

Výkresy Odůvodnění Změny č.3

- Změna č.3 neobsahuje grafickou část

Seznam použitých zkratk:

<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-7</i>
<i>SZ</i>	<i>Stavební zákon</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>ZPF</i>	<i>Zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR</i>	<i>Zásady územního rozvoje</i>

a) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žďár má platný územní plán vydaný Zastupitelstvem obce Žďár, který nabyl účinnosti dne 10.5.2018.

Změna č.1 Územního plánu Žďár byla vydána usnesením č. 1/2022 ze dne 25.1.2022. OOP č. 1/2022 a nabyla účinnosti dne 23.2.2022.

Změna č.2 Územního plánu Žďár byla vydána usnesením č. 4/2024 ze dne 25.6.2024. OOP č. 1/2024 a nabyla účinnosti dne 11.7.2024.

Usnesením zastupitelstva obce Žďár č.4/2024, bod 5 bylo rozhodnuto o pořízení a obsahu Změny č.3 ÚP Žďár zkráceným postupem podle § 55a a násl. Stavebního zákona, v souladu s 334a odst. 1 a 2 nového Stavebního zákona.

Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 a č.j. SR/0958/LI/2024-2 ze dne 13.05.2024 je vyloučen významný vliv předložené koncepce Změny č.3 Územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.:058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 Změna č.3 Územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

Změna č.3 byla zpracována souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár.

b) SOULAD ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §38 a §39 Stavebního zákona č.283/2021 Sb.

Změna č.3 zejména vymezila části územního plánu s prvky regulačního plánu a stanovila podmínky prostorového uspořádání pro tyto části. To je v souladu zejména s §38 odst.3 a odst.4 Stavebního zákona:

„(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. ...

Také §39 odst. d) vytváří legislativní rámec pro obsah změn č.3 Územního plánu Žďár:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství“.

c) SOULAD ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č.3 byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

c.1) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

d) SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d.1) Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7.

Území obce Žďár leží mimo rozvojové oblasti a leží v přímé návaznosti na rozvojovou osu OS3 (Praha - Liberec - hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec).

Změna č.3 je v souladu s republikovými prioritami stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR.

Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025 **návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky**. Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti se vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Nabytí účinnosti se předpokládá během února 2025. Změna č.3 ÚP Žďár není s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č.9 v rozporu.

d.2) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl vydán 11.10.2024. Změna č.3 s ním není v rozporu. V řešeném území se vyskytuje nadregionální biokoridor označený NRBK 43-45, který je promítnutý i do územního plánu, kde je označen NRBK.35/B.

d.3) Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10 a č.11. Úplné znění ZÚR po těchto aktualizacích nabylo účinnosti dne 26. 11. 2024.

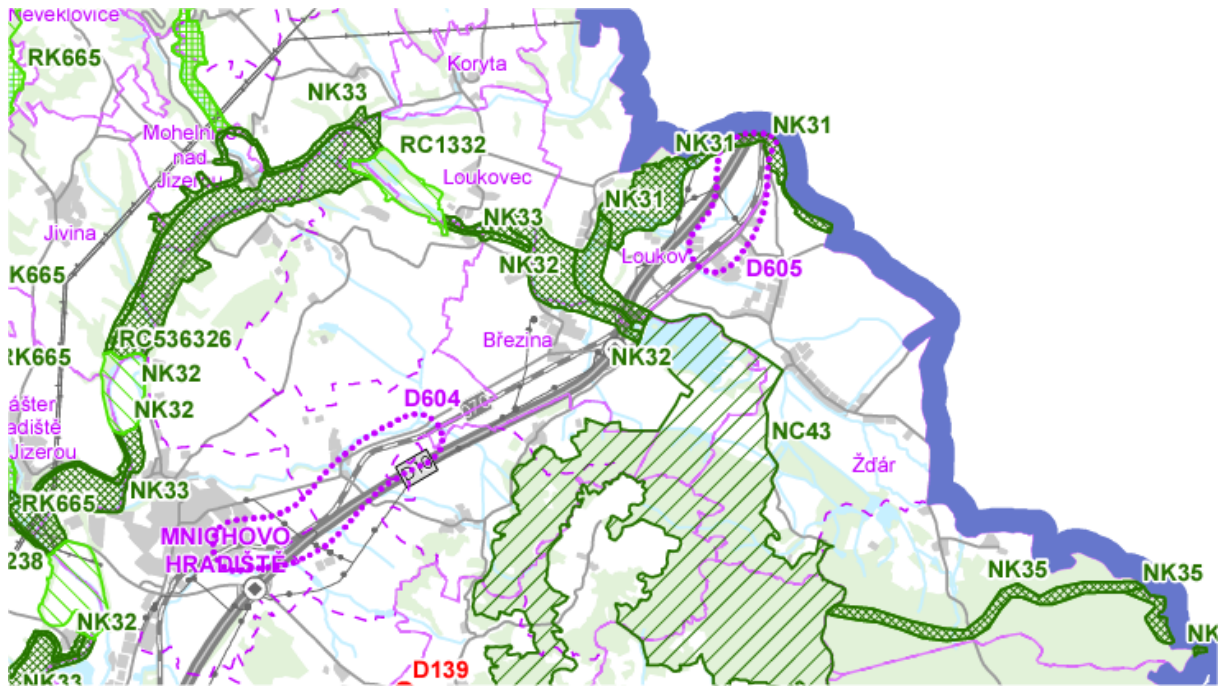
Žďár leží v sousedství **rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec**, zpřesněné ZÚR.

Změna č. 3 respektuje:

- **územní rezervu – koridor pro železniční dopravu (v ZÚR označena D605) pro přeložku na železniční trati 070.**

Koridor zasahuje do řešeného území na jeho severozápadním okraji. Vlastní železniční trať se nachází za hranici obce Žďár a její přeložka se plánuje západním směrem, tudíž se od hranice obce oddálí. V územním plánu je koridor upřesněn a vymezen jako územní rezerva R01.

- **veřejně prospěšná opatření** pro územní systém ekologické stability:
 - **NC43** Příhrázské skály
 - **NK35** Příhrázské skály - Les Království, osa borová
 - **NK31** Údolí Kamenice a Jizery – Příhrázské skály
- celé území leží **v oblasti se shodným krajinným typem P02 - krajina přírodní**
 - ZÚR stanovují v článku (223) tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které Změna č. 3 respektuje:
 - a) zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel;
 - b) nepřipustit umišťování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny, jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry;
 - c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů;
 - d) chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.



Výřez ze ZÚR Středočeského kraje – výkresu Ploch a koridorů

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Dokumentace je zpracována v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Žďár na zasedání dne 25. 6. 2024, s usnesením č. 4/2024, bodem 5 o pořízení změny ÚP Žďár zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona, v souladu s 334a odst. 1 a 2 nového stavebního zákona.

Změna č.3 je zpracována v souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár:

Citace z usnesení:

- „doplnění o prvky regulačního plánu týkající se plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu (např. sklon a tvar střech, výška oplocení včetně průhlednosti a materiálového řešení, apod....)“

... Tyto prvky jsou zpracovány v kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.

- „případné upřesnění či doplnění kapitol týkajících se technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, zalesnění a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

... Koncepce zásobování vodou byla zpřesněna vyznačením realizovaných částí ve výkresech.

- případnou změnu využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.“

.... Byla provedena aktualizace zastavěného území dle údajů z mapy katastru nemovitostí. Dále byly překategorizovány vybrané plochy bydlení v souvislosti s vymezením částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 a č.j. SR/0958/LI/2024-2 ze dne 13.05.2024 je vyloučen významný vliv předložené koncepce Změny č.3 Územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.:058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 Změna č.3 Územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

h) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

i.1) Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s aktuálním zněním Stavebního zákona. Je aktualizováno změnou č. 3. V několika případech bylo rozšířeno o plochy zastavěné v souladu s platným územním plánem. Z důvodu zastavění se vypouštějí z textu i grafické části celého územního plánu zastavitelné plochy Z.D11, Z.P02 a T.S01 (před Změnou č.3 označena P.S01) a z důvodu částečného zastavění je zmenšena plocha Z.Z03.

Zastavěné území vykazuje stav k 1.12. 2024.

i.2) Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 3

V souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár, obsahuje tato změna zejména:

- doplnění o prvky regulačního plánu týkající se plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu
- byly překategorizovány vybrané plochy bydlení v souvislosti s vymezením částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Dokumentace územního plánu byla formálně upravena zejména podle nového stavebního zákona č.283/2021 Sb. v aktuálním znění včetně přílohy č.8 k zákonu a podle vyhlášek č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

i.3) Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Územní plán Žďár byl zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot. Změna č.3, která především zpochybňuje ve vybraných částech řešeného území podmínky prostorového uspořádání, přispěje k ochraně charakteru venkovské zástavby v území, které leží z části v CHKO Český Ráj.

i.4) Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch

Z důvodu zastavění byly z textové i grafické části územního plánu vypuštěny plochy Z.D11 a Z.P02. Z důvodu částečného zastavění byla zmenšena plocha Z.Z03.

i.5) Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Z důvodu zastavění byla z textové i grafické části územního plánu vypuštěna plocha T.S01 (dříve - před změnou Stavebního zákona P.S01).

i.6) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury navržená územním plánem není Změnou č. 3 dotčena. Mezi veřejnou infrastrukturu se podle nového zákona zařazuje tzv. "zelená infrastruktura". Z toho důvodu byla zpracována nová kapitola Výroku d.3).

i.7) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny navržená Územním plánem není Změnou č. 3 dotčena.

i.8) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Hlavní změnou, kterou řeší tato dokumentace, je zpodrobnění regulativů (podmínek prostorového uspořádání) ve vybraných částech řešeného území. Stavební zákon umožňuje vymezit tyto plochy a zařadit je do kategorie: „části územního plánu s prvky regulačního plánu“. Tyto části jsou vyznačeny ve výkresu P1Z1 Výkres základního členění území, kde jsou označeny kódem „U“.

Důvodem zpodrobnění podmínek prostorového uspořádání je ochrana hodnot zastavěného území obce. Změna č.3 ÚP Žďár odlišila zpodrobněné podmínky pro zástavbu podle toho, do jaké míry je třeba přizpůsobovat novou zástavbu a změny staveb charakteru venkovské zástavby zejména v CHKO Český Ráj a v návaznosti na území CHKO.

Do skupiny ploch s „přísnějšími“ podmínkami, které vycházejí z podmínek Plánu péče CHKO, je zařazena zástavba ležící v CHKO a v území, které na CHKO těsně navazuje. Například pokud hranice CHKO prochází po silnici, jsou do této kategorie zařazeny obě strany zástavby podél silnice. Podmínky CHKO jsou ve zpodrobněných regulativech obsaženy a byly se zástupci CHKO konzultovány.

Dále do této „přísnější“ kategorie bylo zařazeno také původní jádro sídla Břehy (mimo CHKO) se zachovanou urbanistickou strukturou zemědělských usedlostí nedaleko řeky Jizery.

Zbývající plochy převážně novější zástavby mají regulativy stanoveny tak, aby byl zachován venkovský charakter staveb a stavby společně vytvářely harmonický celek.

Změna č.3 z výše uvedených důvodů stanovila podrobnější podmínky prostorového uspořádání (s prvky regulačního plánu) pro tyto typy ploch s rozdílným využitím:

- BV bydlení venkovské,
- BV1 bydlení venkovské specifické,
- RI rekreace individuální,
- RH rekreace hromadná,
- OV občanské vybavení veřejné,
- SV smíšené obytné venkovské,
- SV1 smíšené obytné venkovské specifické,
- VD výroba drobná a služby,
- VZ výroba zemědělská a lesnická,
- VZ1 výroba zemědělská a lesnická specifická,
- ZZ zeleň sady a zahrady.

Podmínky jsou uvedeny v kapitole f.2) výrokové části dokumentace. Podmínky se netýkají ploch Z.Z01 (Žďár – Ke Hřbitovu) a Z.D17, Z.D18, Z.D19 (Doubrava – U Pomníku), kde platí podmínky prostorového uspořádání stanovené ve vydaných regulačních plánech.

Nezastavěné území:

V souladu s § 122 Stavebního zákona byl rozšířen výčet staveb, které jsou Územním plánem Žďár vyloučeny v nezastavěném území. Již v původní územní plán v nezastavěném území vyloučil fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů a na území celé obce větrné elektrárny. Důvodem je nutnost ochrany krajinného rázu v území CHKO Český Ráj a v území, které na CHKO těsně navazuje. Změna č.3 Územního plánu Žďár doplňuje mezi nepřipustné využití také mobilheimy, maringotky a stromové domy. Charakter zástavby v řešeném území by byl těmito stavbami (respektive objekty) narušen.

Plochy, ve kterých byly vyloučeny mobilheimy, maringotky a stromové domy:

AU Plochy zemědělské všeobecné

NU Plochy přírodní všeobecné

MU.i Plochy smíšené krajinné všeobecné

i.9) Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby a opatření, navržené platným územním plánem, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou Změnou č.3 dotčeny.

V důsledku změny Stavebního zákona, který již neobsahuje stanovení možnosti předkupního práva, se ruší vymezení plochy veřejně prospěšné stavby PO.02 – Skokovy (plocha pro vybavenost obce), kde bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch obce Žďár na pozemcích p.č. 297/4, 301, st. 206 a st. 207 v k.ú. Žehrov.

i.10) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva vymezená územním plánem není Změnou č. 3 dotčena.

j) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 3 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

k) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 3 nenavrhuje žádné zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Využití zastavěného území se postupně intenzifikuje a stejně tak jsou postupně zastavovány dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

I) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Prvky regulačního plánu se týkají těchto podmínek pro prostorové uspořádání, které mají vliv na charakter a strukturu zástavby a ovlivňují krajinný ráz:

- podlažnost a výška,
- velikost pozemku,
- umístění hlavních staveb na pozemku,
- umístění garáží na pozemku,
- parkování,
- intenzita zastavění,
- tvar půdorysu staveb,
- tvar střechy u vedlejších staveb,
- materiál střešní krytiny,
- konstrukce domu,
- fasáda,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru.

Odchylně od právního předpisu se stanovuje počet podlaží v plochách BV1 Bydlení venkovské specifické, v plochách SV1 Smíšené obytné venkovské specifické a RI Rekreace individuální. Počet nadzemních podlaží je u těchto ploch omezen na 1 podlaží a podkroví. Důvodem tohoto zpřísnění je zájem zachování stávajícího charakteru území, který určuje mimo jiné převažující výšková hladina jednopodlažní zástavby.

m) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

m.1) Zemědělský půdní fond

Změnou č. 3 není dotčen zemědělský půdní fond.

m.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh Změny č.3 Územního plánu Žďár nepřináší ve vztahu k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa žádné změny. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou Změnou č. 3 dotčeny.

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

o) POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna územního plánu je zpracována důsledně ve standardu územního plánu platném po 1.7.2024. Údaje o kontrole standardních dat budou doplněny při zpracování úplného znění.

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Žďár vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Ve Žďáru dne

Jan Süsler
starosta

Josef Drahoňovský
místostarosta

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po doručení veřejné vyhlášky, tj.

ŽĎÁR

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU *s prvky regulačního plánu*

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ:

TEXTOVÁ ČÁST
S VYZNAČENÍM PROVEDENÝCH ZMĚN

02/2025

OBSAH:

textová část

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
	b.1) Základní koncepce rozvoje území	5
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území.....	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
	c.1) Urbanistická koncepce	7
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce	7
	c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce.....	7
	c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch	8
	c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání	9
	c.1.5) Koncepce veřejných prostranství	10
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	11
	c.3) Vymezení ploch přestavby transformačních ploch	17
	c.4) Koncepce systému sídelní zeleně	17
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ ..	18
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	18
	d.1.1) Železniční doprava.....	18
	d.1.2) Silniční doprava.....	18
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty	18
	d.1.4) Doprava v klidu	19
	d.1.5) Hromadná doprava	19
	d.1.6) Pěší doprava	19
	d.1.7) Cyklistika	19
	d.2) Koncepce technické infrastruktury	19
	d.2.1) Koncepce zásobování vodou	19
	d.2.2) Koncepce odkanalizování	19
	d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií.....	20
	d.2.4) Koncepce zásobování plynem	20
	d.2.5) Spoje	20
	d.3) Koncepce zelené infrastruktury	21
	d.4) Koncepce občanského vybavení	21
	d.5) Koncepce veřejných prostranství.....	21
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	22
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	22
	e.2) Prostupnost krajiny.....	22
	e.3) Plochy změn v krajině	23
	e.4) Územní systém ekologické stability	23
	e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky	24
	e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana	24
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU-PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	25
	f.1) Obecné zásady	25
	f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	27
	f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání.....	52
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	53

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.....	55
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	55
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	56
h)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	56
i)	ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, VE KTERÝCH ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	57
j)	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	57

Seznam použitých zkratk:

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
ČOV	Čistírna odpadních vod
FVE	Fotovoltaická elektrárna
CHKO	Chráněná krajinná oblast
CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
NRBC	Nadregionální biocentrum
NRBK	Nadregionální biokoridor
PP	Přírodní památka
PR	Přírodní rezervace
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
Q ₁₀₀	Záplavové území - "Stoletá voda"
RD	Rodinný dům
SZ	Stavební zákon
STL	Středotlaký (plynovod)
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	Vodojem
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Červeně jsou vyznačeny doplněné části textu.

~~Modře přeškrtnuté jsou vyznačeny vypuštěné části textu.~~

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se **Stavebním zákonem s § 58 Stavebního zákona** a zachycuje stav k **31.1.2024. 1.12. 2024.**

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Žďár se bude rozvíjet
 - jako obec s dobrou základní vybaveností, službami i okolním obcím;
 - jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (dobrá dostupnost vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí v okolí, atraktivní přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního využití);
 - jako rekreační území s výbornými podmínkami zejména pro pobytovou i nepobytovou rekreaci.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Obec se bude rozvíjet s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních. Návrh územního plánu respektuje i existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (zejména dopravní a technickou infrastrukturu).
- Ochrana hodnot se promítá do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na vybraných plochách je z důvodu ochrany hodnot regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Stanovení hodnot území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty území:**
 - památky zapsané v seznamu památek
 - sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby: při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
 - dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby: ochrana prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
 - území s archeologickými nálezy: specifické podmínky pro stavební činnosti dle příslušných právních předpisů
 - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně: jsou chráněny podmínkami územního plánu před nevhodným využitím a zastavěním

Územní plán tyto hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny.

Přírodní hodnoty území:

- CHKO Český ráj
- Evropsky významná lokalita CZ0214012 Příhrazské skály
- maloplošná chráněná území (PR Příhrazské skály, PR Žabakor, PP V dubech)
- přechodně chráněné plochy (Louky u Žehrova, Žežulicka)
- biotopy zvláště chráněných druhů rostlin (Louky u Žehrova)
- významné krajinné prvky registrované (VKP7 Louky u Žehrova)
- významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- památné stromy a další hodnotná vzrostlá zeleň
- územní systém ekologické stability
- významné plochy sídelní zeleně
- chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída - celé území obce
- zdroje pitné vody veřejného vodovodu jihozápadně od Žehrova

Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, nedotýká se jich návrhem zastavitelných ploch a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty území** (zejména dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost, investice v půdě) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj** úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území.
- Územní plán rozvíjí jednotlivé části obce jako **samostatná kompaktní sídla**. S ohledem na strukturu osídlení i na zachování prostupnosti krajiny není vhodné tyto samostatné části propojovat zástavbou.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrhovány **uvnitř zastavěného území** (zejména v Doubravě) **a v návaznosti na zastavěné území**.
- **Krajina** je územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Sídla se budou rozvíjet zejména jako **obytná a rekreační** s odpovídající veřejnou infrastrukturou.
- Územní plán stabilizuje a v omezené míře podporuje **rozvoj podnikatelských aktivit**, zejména drobných služeb, tak aby nedocházelo k narušení kvality obytného a rekreačního prostředí.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.

c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce

Žďár

- Stabilizován je převážně obytný a rekreační charakter sídla se základním vybavením.
- Stabilizován je i zemědělský areál, byť se vymyká charakteru a měřítku stávající zástavby.
- Územní plán zachovává charakter stávající převážně ulicové obytné zástavby.
- Nová, výhradně nízkopodlažní zástavba, je navržena pouze v severní části sídla, podél silnice na Všeň a v ojedinelých prolukách v zastavěném území.
- Vybrané zahrady (zařazené do kategorie ploch označených ZZ) orientované jižním směrem do krajiny zůstanou nezastavěné.

Doubrava

- Je to hlavní rozvojová část obce s dobrou dopravní dostupností a vybaveností.
- Navržen je zejména rozvoj obytné zástavby a doplnění vybavenosti a veřejných prostranství.
- Zastavitelné plochy jsou soustředěny do četných proluk a volných ploch obklopených zastavěným územím a do proluk na okraji zastavěného území.
- Výrobní aktivity jsou stabilizované při silnici II/610, další nejsou navrhované s ohledem na zachování kvality obytného prostředí.

Břehy

- Územní plán zachovává charakter stávající zástavby.
- Je navrženo doplnění zástavby v návaznosti na zastavěné území, v prostoru mezi jádrem sídla a silnicí.

Žehrov

- Sídlo je stabilizováno jako převážně obytné a rekreační.
- Chatová zástavba jihovýchodně od Žehrova je stabilizovaná.
- Pro novou zástavbu jsou určeny drobnější proluky a enklávy v návaznosti na zastavěné území.
- Jezdecký areál - navržen rozvoj stávajícího areálu v souladu se záměry vlastníka.

Skokovy

- Sídlo s převažující rekreační a obytnou funkcí.
- Chatová zástavba jižně od Skokov je stabilizovaná.
- Rozvoj je navržen výhradně v prolukách a enklávách obklopených zastavěným územím.
- V sídle je navržena čistírna odpadních vod pro Skokovy a Žehrov.

Příhrazy

- Samostatné sídlo převážně rekreačního charakteru.
- S ohledem na blízkost přírodně cenného území a na výskyt plošných sesuvů je rozvoj omezený.

c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

Zastavěné území a zastavitelné plochy obce Žďár jsou rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou podmínky pro jejich využití stanoveny v kapitole f.2).

Hlavní funkce v zastavěném a zastavitelném území jsou:

Bydlení

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Územní plán vymezuje také plochy smíšené obytné, kde je vedle bydlení možnost provozování dalších, zejména obslužných funkcí.
- V území je navržena pro bydlení výhradně zástavba rodinnými domy.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje plochu pro umístění nového obecního úřadu a další nezbytné vybavenosti obce v Doubravě (plocha Z.D17).
- Územní plán navrhuje rozšíření hřbitova v Doubravě (plocha Z.D24).
- Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat i v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení.

Sport a rekreace

- Stávající plochy sportovní a rekreační vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření sportovního areálu v Doubravě (Z.D02) a umístění hřiště ve Skokovech (Z.S02).
- Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) jsou situovány zejména do Skokov a jižně od Žehrova.
- V území je i řada rekreačně využívaných chalup. Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.
- Zařízení hromadné rekreace jsou stabilizována v Příhrazech a Skokovech. Navržen je rozvoj areálu hotelu Příhrazy (~~plocha přestavby~~ **transformační plocha** P.P01).
- S ohledem na zachování hodnot území nejsou další zařízení hromadné rekreace navrhována, výjimkou je rozšíření stávajícího jezdeckého areálu v Žehrově.
- Územní plán podporuje zejména nepobytové formy rekreace - turistiku, cykloturistiku.

Výroba

- Územní plán stabilizuje stávající výrobní areály včetně zemědělských.
- Nové plochy pro výrobu s ohledem na zachování kvalitního životního prostředí navrženy nejsou. Výjimkou je drobné rozšíření zemědělského areálu Arnoštice na základě konkrétního záměru vlastníka.

c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny mimo jiné **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2). ~~kteřé se týkají zejména:~~
 - ~~— výškové hladiny,~~
 - ~~— intenzity využití ploch,~~
 - ~~— charakteru a struktury zástavby.~~
- **Ve vybraných plochách s označením „části územního plánu s prvky regulačního plánu“ obsahují podmínky pro prostorové uspořádání prvky regulačního plánu. Vymezení těchto ploch je ve výkresu Základního členění území.**
- **Prvky regulačního plánu se týkají těchto podmínek pro prostorové uspořádání:**
 - podlažnost a výška,
 - velikost pozemku,
 - umístění hlavních staveb na pozemku,
 - umístění garáží na pozemku,
 - parkování,
 - intenzita zastavění,
 - tvar půdorysu staveb,
 - tvar střechy u vedlejších staveb,
 - materiál střešní krytiny,
 - konstrukce domu,
 - fasáda,
 - oplocení - části orientované do veřejného prostoru.
- **V plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.**
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani **úpravy změny** existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.

- Dostavby a **úpravy změny** staveb v zastavěném území, zejména pak na území CHKO, musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytvářejí jednotnou uliční frontu jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- V území, kde si zástavba uchovala původní charakter a strukturu a na území CHKO, kde jsou zvýšené architektonické požadavky na zástavbu, jsou stávající i zastavitelné plochy pro bydlení zařazeny do ploch specifických (BV.1 a SV.1). Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu:
 - ~~v nových zastavitelných plochách do 2 nadzemních podlaží~~
 - **u staveb pro bydlení v kategorii BV a SV není podlažnost limitována nad rámec Stavebního zákona a připouští se do 2 nadzemních podlaží a podkroví, v kategorii BV1 a SV1 je limitována do 1 nadzemního podlaží a podkroví**
 - při dostavbách a zástavbě v prolukách se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě

c.1.5) ~~Koncepce veřejných prostranství~~

- ~~Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.~~
- ~~Navrženo je nové veřejné prostranství (plocha ZD19) v sousedství plochy pro veřejnou občanskou vybavenost.~~
- ~~Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.~~
- ~~Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.~~

Poznámka: přesunuto do kapitoly d.5) „Koncepce veřejné infrastruktury“.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z) nebo ~~plochu přestavby~~ **transformační plochu (P) (T)**, druhé písmeno pak příslušnost k sídlu: B-Břehy, D-Doubrava, E-Žehrov, P-Příhrazy, S-Skokovy, Z-Žďár, číslo pak udává pořadové číslo plochy v rámci každého sídla.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

BŘEHY

Z.B01 Břehy

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu, která je navržena k rozšíření

Z.B02 Břehy

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - stávající silnice III. tř.

DOUBRAVA

Z.D01 Doubrava, u hřiště

- **bydlení venkovské (BV), smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu a odbočením ze silnice II/610

Z.D02 Doubrava, rozšíření hřiště

- **občanské vybavení sport (OS)**
- přístup k ploše:
 - ze stávajícího hřiště a od jihu z navržené komunikace místního významu

Z.D03 Doubrava sever, u silnice

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D04 Doubrava sever

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D05 Doubrava u školky

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - z nové komunikace místního významu napojené na stávající místní komunikaci

Z.D06 Doubrava střed I

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu a z navržené komunikace (Z.D07)

Z.D07 Doubrava střed - komunikační propojení

- **veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Z.D08 Doubrava střed II

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu, z navržené komunikace (Z.D07) a z navrženého propojení na silnici III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - součástí plochy musí být veřejné prostranství souladu s [§7, odst.2\), vyhl.504/2006 s vyhláškou č.157/2024 Sb.](#)

Z.D09 Doubrava u školky

- **veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Z.D10 Doubrava, k Ploukonicím

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - musí zůstat zachován přístup na zemědělské pozemky

Z.D11 Doubrava, za obecním úřadem

- **technická infrastruktura – všeobecná (TU)**
- přístup k ploše:
 - přes pozemek stávajícího obecního úřadu nebo z navržené účelové cesty na severním okraji plochy

Z.D12 Doubrava, západ

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z.D13a, Z.D13b Doubrava, do polí

(Z.D13a leží v zastavěném území, Z.D13b mimo zastavěné území)

- **veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- **bydlení venkovské (BV),**
- přístup k ploše Z.D13b:
 - z navržené komunikace Z.D13a, která bude sloužit zároveň k přístupu do krajiny

Z.D14 Doubrava, jihozápad

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše: ze stávající komunikace místního významu

Z.D16 Doubrava, jihozápad

- **bydlení venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z.D17 Doubrava, u pomníku

- **občanské vybavení - veřejné (OV), zeleň ~~— parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená (ZP)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

Z.D18 Doubrava, u pomníku

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU),**
- **zeleň ~~— parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená (ZP)**

- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy
 - dopravní obsluha uvnitř plochy dle zpracované studie

Z.D19 Doubrava, u pomníku

- veřejná prostranství všeobecná (PU),
- zeleň ~~—parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená (ZP)

Z.D20 Doubrava jih

- bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)
- přístup k ploše:
 - ze stávajících komunikací místního významu

Z.D22a, ZD.22b Doubrava, ke hřbitovu

(Z.D22a leží v zastavěném území, Z.D22b mimo zastavěné území)

- bydlení venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D23 Doubrava, jižní okraj

- bydlení venkovské (BV), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - v celé ploše je možné umístit max. 6 RD

Z.D24 Doubrava, rozšíření hřbitova

- občanské vybavení hřbitovy (OH)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D25 Doubrava, chodník ke hřbitovu

- veřejná prostranství všeobecná (PU)

ŽDÁR

Z.Z01 Žďár, ke hřbitovu

- bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň ~~—parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená (ZP)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.Z02 Žďár, ke Všeni

- bydlení venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy a ze stávající komunikace na jižním okraji plochy

Z.Z03 Žďár, východ

- bydlení venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy a komunikace na západním okraji plochy

Z.Z04 Žďár, východ

- bydlení venkovské - specifické (BV.1)

- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy

Z.Z05 Ždár - rozšíření záhumení cesty

- **veřejná prostranství všeobecná (PU)**

ŽEHROV

Z.E01 Žehrov, severozápad

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.E02 Žehrov, západ

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit max. 3 RD
 - veřejné prostranství pro umístění komunikace musí být široké min. 8 m

Z.E03 Žehrov, severovýchod

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která je navržena k rozšíření
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit 3 RD

Z.E04 Žehrov, na křižovatce

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na severním okraji plochy
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
 - rozšíření veřejného prostranství pro umístění komunikace na min. 8 m

Z.E06 Žehrov, jih

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.E07a, Z.E07b Žehrov, jih

(Z.E07a leží v zastavěném území, Z.E07b mimo zastavěné území)

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy a komunikace místního významu na severu plochy
- podmínka využití plochy:
 - plocha musí být napojena na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci

Z.E08 Žehrov, rozšíření vodárny

- **technická infrastruktura - všeobecná (TU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

Z.E09 Dvůr Žehrov

- **zemědělská výroba - specifická (VZ.1)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - zachování stávající vzrostlé zeleně, lesní i nelesní

Z.E10 Dvůr Arnoštice

- **zemědělská výroba (VZ), zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová v(ZZ)**
- přístup k ploše:
 - přes stávající plochy areálu a z účelové komunikace
- podmínka využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa

SKOKOVY

Z.S02 Skokovy, sever

- **občanské vybavení sport (OS)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

Z.S03 Skokovy, západ

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.S04 Skokovy, východ

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na severním a západním okraji plochy a z navržené (upravené) komunikace na východním okraji plochy
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 2 RD

Z.S05a, ZS05b Skokovy, střed

(Z.S05a leží v zastavěném území, Z.S05b mimo zastavěné území)

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň —zahrady a sady zahradní a sadová (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na východním okraji plochy, která je navržena k rozšíření (plocha Z.S06)
- podmínka využití plochy:
 - v části Z.S05a je možné umístit 2 RD, v části Z.S05b 1 RD

Z.S06a, Z.S06b Skokovy, úprava komunikace

(Z.S06a leží v zastavěném území, Z.S06b mimo zastavěné území)

- **veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Z.S07 Skokovy, sever

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1),**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

PŘÍHRAZY

Z.P01 Příhrazy sever

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1), zeleň —zahrady a sady zahradní a sadová (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze silnice III. třídy a z komunikace, která je navržena k úpravě a rozšíření na potřebné parametry
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.P02 Příhrazy, křižovatka

- **bydlení venkovské - specifické (BV.1),**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše smí být umístěn pouze 1 RD

c.3) Vymezení ploch přestavby transformačních ploch

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby transformační plochy:

ŽDÁR

T.Z01 Žďár, obnova části záhumení cesty

- veřejná prostranství všeobecná (PU)

SKOKOVY

T.S01 Skokovy, ČOV

- technická infrastruktura všeobecná (TU)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

T.S02 Skokovy, u Espera

- občanské vybavení veřejné (OV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

T.S03 Skokovy, rozšíření komunikace od křižovatky na jih

- veřejná prostranství všeobecná (PU)

PŘÍHRAZY

T.P01 Příhrazy, rekreační areál

- rekreace hromadná —rekreační areály (RH)
- přístup k ploše:
 - ze stávající z komunikace
- podmínky využití plochy:
 - nutno dodržet specifické architektonické limity staveb, které pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj
 - jsou přípustná maximálně 3 N.P.
 - zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2

c.4) Koncepce systému sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
 - ZP Zeleň —parky a parkově upravené plochy parková a parkově upravená
 - ZZ Zeleň —zahrady a sady zahradní a sadová
 - ZK Zeleň krajinná
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně. Chráněna před zástavbou je zeleň zahrad zejména na přechodu sídla do krajiny.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo uvedené typy ploch zeleně, které jsou součástí ostatních ploch (např. bydlení, sportu, vybavenosti apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro vznik dalších ploch zejména veřejné zeleně. Plochy veřejné zeleně (ZV) jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z.D17, Z.D18 a Z.D19 (Doubrava u pomníku) a Z.Z01 (Žďár u hřbitova).

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

viz schémata S1 Koncepce silniční a železniční dopravy a S2 Koncepce pěší a cyklistické dopravy

d.1.1) **Železniční doprava**

- **Železniční trat č. 070** (Praha - Turnov) prochází těsně za hranicí řešeného území.
- Územní plán sleduje v souladu se ZÚR **koridor územní rezervy** pro přeložku trati 070 (územní rezerva **R.01**), který je územním plánem upřesněn (v severním výběžku území obce).

d.1.2) **Silniční doprava**

silnice I/610

- V území je stabilizovaná, napojuje obec na dálnici D10. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice II/279

- V území je stabilizovaná. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice III. třídy

- Sít' silnic III. třídy je v území stabilizovaná. Úpravy jejich tras se nenavrhují.

d.1.3) **Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající sít' komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo bylo již prověřeno podrobnější dokumentací. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací.
- Pokud je to možné, navrhuje územní plán rozšíření některých komunikací místního významu s nedostatečnými šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují rozsáhlejší zastavitelné plochy.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
 - **Z.D01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.D01
 - **Z.D05** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.D05
 - **Z.D07** úprava a rozšíření komunikace pro přístup k plochám Z.D06, Z.D08
 - **Z.D09** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.D09
 - **Z.D13** komunikace pro přístup k ploše Z.D13 a napojení účelové cesty
 - **Z.D18** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.D18
 - **Z.D20** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše Z.D20
 - **Z.Z01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.Z01
 - **Z.Z02** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše Z.Z02
 - **Z.S03** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše Z.S03
 - **Z.S04** komunikace pro přístup k ploše Z.S04 a k propojení stávajících komunikací
 - **Z.S06** úprava a rozšíření kom., vč. obratiště, pro přístup k plochám Z.S04, Z.S05
 - **Z.P01** úprava rozšíření komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z.P01
 - **P.Z01** propojení záhumení cesty se silnicí
- Územní plán navrhuje obnovu některých **účelových cest v krajině**:
 - **K.03** obnova účelové cesty jihozápadně od Doubravy
 - **K.04** obnova účelové cesty Břehy
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových cest v krajině (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (kap. f.2).

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- Zejména pro turisty slouží parkoviště v Příhrazech a u rybníka v Žehrově
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit:
 - v ploše **Z.D18**, v rámci veřejných prostranství
 - v rámci plochy **Z.D24** pro rozšíření hřbitova v Doubravě
 - v rámci plochy **Z.D17** pro nový obecní úřad

d.1.5) Hromadná doprava

- Hromadná doprava je zajišťována především autobusovými linkami se zastávkami ve všech částech obce s výjimkou Skokov a Příhráz.
- Využívána je rovněž železniční doprava - zastávka Loukov, bezprostředně sousedí s Doubravou.

d.1.6) Pěší doprava

- Navržena je plocha pro nový chodník ke hřbitovu v Doubravě (plocha **Z.D25**).
- Doplnění chodníků podél silnice II/610 je možné v rámci stávajícího pozemku silnice.
- Navrženo je dále pěší propojení ve Žďáru podél Žehrovky - v rámci plochy zeleně krajinné.
- Systém pěších turistických tras je územním plánem stabilizovaný.

d.1.7) Cyklistika

- Návrh územního plánu stabilizuje stávající cyklotrasu a navrhuje novou trasu přes Žďár do Všeně - využívající stávající silnice.
- Samostatné cyklostezky se v řešeném území nevyskytují, ani je územní plán nenavrhuje.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování vodou

- Stávající koncepce zásobování **všech částí** obce pitnou vodou z veřejného obecního vodovodu, napojeného na vodní zdroj Žehrov, je zachována. Pro posílení odběrů budou sloužit dva nové vrty a vodojem Doubrava s propojením do stávajícího vodovodu.
- Kapacita stávajícího vodovodu je dostatečná i pro napojení navržené zástavby.
- Kapacita stávajících vodních zdrojů bude prověřena plánovanou studií a v případě potřeby budou vyhledány nové vrty.
- Navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Stávající koncepce odkanalizování místních částí **Doubrava** a **Žďár** s napojením na ČOV Žďár je zachována. Nově navržená zástavba v těchto částech bude napojena rovněž na stávající kanalizaci.

- Pro místní části **Žehrov** a **Skokovy** je navržena splašková kanalizace s napojením na novou ČOV ve Skokovech.
- Místní část **Břehy** je odkanalizována tlakovou kanalizací s napojením na stávající podtlakovou kanalizaci v části Doubrava.
- Odpadní vody v místní části **Příhrazy** budou likvidovány individuálně: akumulovány v bezodtokových jímkách, popřípadě domovních ČOV, likvidovány na ČOV Žďár.

Srážkové vody

- Srážkové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakují do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- V případě výstavby nových veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba počítat se zelenými vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch.
- Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou traťů.
- V případě potřeby umožňují stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístění nových trafostanic.
- Navržená zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace (územní studii) navrženo jejich přeložení.
- Na území CHKO budou elektrorozvody přednostně navrhovány jako podzemní a přednostně budou umísťovány mimo EVL, VKP a PP.

d.2.4) Koncepce zásobování plynem

- Koncepce zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu napojeného na regulační stanici v Doubravě zůstává zachována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.

d.2.5) Spoje

- Územní plán respektuje trasy všech sdělovacích vedení a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.

d.3) Koncepce zelené infrastruktury

- Součástí zelené infrastruktury jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v územním plánu:
 - ZP Zeleň parková a parkově upravená (plochy ZP jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z.D17, Z.D18 a Z.D19 (Doubrava u pomníku) a Z.Z01 (Žďár u hřbitova).
 - ZZ Zeleň zahradní a sadová
 - ZK Zeleň krajinná
 - WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné zahrnující vodní plochy a toky
- Součástí zelené infrastruktury jsou plochy územního systému ekologické stability.
- V zemědělsky obhospodařované krajině v okolí sídel jsou součástí zelené infrastruktury zejména vymezené smíšené krajinné plochy a plochy vodní a vodohospodářské.
- Podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí zelené infrastruktury zajišťují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které stanovuje tento územní plán.

Poznámka:

§10 odstavec c) Stavebního zákona: „Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.“

d.4) Koncepce občanského vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Na základě zadání je navržena plocha pro nový obecní úřad (plocha **Z.D17**) v Doubravě.
- Dále je vymezena plocha pro umístění sběrného dvora a další vybavenosti za stávajícím obecním úřadem (plocha **Z.D11**).
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření stávajícího hřbitova v Doubravě (plocha **Z.D24**).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

d.5) Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.
- Navrženo je nové veřejné prostranství (plocha Z.D19) v sousedství plochy pro veřejnou občanskou vybavenost.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s vyhláškou č.157/2024 Sb.

Poznámka:

- *Kapitola byla přesunuta z důvodu změn legislativy z kapitoly c) Urbanistická koncepce do kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury.*

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Poznámka: Podmínky pro zelenou infrastrukturu jsou součástí kapitoly d.3) Koncepce zelené infrastruktury.

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

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

- **Plochy zemědělské všeobecné (AU)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- **Plochy přírodní všeobecné (NU)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
- **Plochy smíšené nezastavěného území krajinné všeobecné (MU)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2).

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umístění některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v §122 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy a cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje obnovu dvou cest v krajině (plochy změn v krajině K03 a K04).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině.
- Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Založení prvků ÚSES

K.01 - Žďár

- plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ **krajinné všeobecné** (MU) - část lokálního biokoridoru LBK.40

K.02 - Žehrov

- plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ **krajinné všeobecné** (MU) - část lokálního biokoridoru LBK.351

Účelové cesty

K.03 Doubrava jihozápad

- veřejná prostranství všeobecná (PU) - obnova cesty v krajině

K.04 - Doubrava, Břehy

- veřejná prostranství všeobecná (PU) - obnova cesty v krajině

e.4) Územní systém ekologické stability

Územní plán Žďár vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v nadregionální a lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.

Plochy územního systému ekologické stability jsou součástí zelené infrastruktury ve smyslu § 10 odstavce c) Stavebního zákona.

Nadregionální ÚSES

- **Nadregionální biocentrum NRBC.43 "Příhrazské skály"**
- **Nadregionální biokoridor NRBK.31 Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály**, osa vodní a nivní s vloženými biocentry:
 - LBC.25/7 Na lukách**; vymezené, funkční
 - LBC.26/ 8 Břehy**; vymezené, funkční
- **Nadregionální biokoridor NRBK.35 Příhrazské skály – Les Království**, osa borová s vloženými biocentry:
 - LBC.450 Obora Žehrov**, vymezené funkční
 - LBC.451 Skokovský les I.**, vymezené, funkční
 - LBC.452 Skokovský les II.**, vymezené, funkční
 - LBC.453 Les nad Přední Žehrovkou**, vymezené, funkční
 - LBC.454 Za Lukami**, vymezené, funkční
 - LBC.455 K Podvyskeřskému mlýnu**, vymezené, funkční

Lokální ÚSES

Lokální biocentra (mimo LBC vložená v trase nadregionálních biokoridorů)

- **LBC.56 Žehrovka u Skokov**, vymezené, funkční
- **LBC.456 Hájenký rybník**, vymezený, funkční

Lokální biokoridory spolu s biocentry vytvářejí vzájemně propojený systém.

- **LBK.40 Na křemíku**, vymezený, částečně funkční
- **LBK.350 Žehrovka**, vymezený, funkční
- **LBK.351 Žehrovka u Skokov - Hájenský rybník**, vymezený, funkční, na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK.352 Hájenský rybník - Bažantnice**, vymezený, funkční
- **LBK.353 Hájenský rybník - Doubsko**, vymezený, funkční

Prvky ÚSES nefunkční nebo částečně funkční, navržené k založení, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky

- V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin.
- V řešeném území se nacházejí evidovaná sesuvná území. Sesuvná území zasahují do jedné zastavitelné plochy **Z.P01** v Příhrazech.
- Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích a jejich blízkosti je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou.
- Podmínka podrobného inženýrskogeologického průzkumu se vztahuje i stavební činnost v plochách Z.P02, Z.E10, Z.S05a, Z.S06a, nacházející se v blízkosti svahových nestabilit.

e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

- Záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zóna je v řešeném území stanovena na toku Jizery.
- Záplavové území je územním plánem respektováno a nejsou do něj navrženy žádné zastavitelné plochy.
- Protipovodňová opatření na území obce Žďár navržena nejsou.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet tyto zásady:
 - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky Jizera a Žehrovka), resp. 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
 - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Protierozní ochrana

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou. Protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách AU a zejména pak v plochách smíšených MU s indexem „e“.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále tuto funkci mají i prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině - pěších cest a účelových cest budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinoformním, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

f) ~~STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU~~ **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Žďár je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno: Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- **úpravy Změny** stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- **Podmínky prostorového uspořádání jsou zpodrobněny do úrovně regulačního plánu v těchto typech ploch s rozdílným způsobem využití:**
 - bydlení venkovské
 - bydlení venkovské specifické
 - rekreace individuální
 - rekreace hromadná
 - občanské vybavení veřejné
 - zeleň zahradní a sadová
 - smíšené obytné venkovské
 - smíšené obytné venkovské specifické
 - výroba drobná a služby
 - výroba zemědělská a lesnická
 - výroba zemědělská a lesnická specifická
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

- Pro plochy s rozdílným způsobem využití, u kterých je to uvedeno, platí podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v kapitole f4).
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - velikostí parcel
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

BV Bydlení venkovské
BV.1 Bydlení venkovské - specifické

Plochy rekreace

RI Rekreace individuální
RH Rekreace hromadná ~~–rekreační areály~~

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení veřejné
OS Občanské vybavení sport
OH Občanské vybavení hřbitovy

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné venkovské
SV.1 Smíšené obytné venkovské - specifické

Plochy dopravní infrastruktury

DS Doprava silniční

Plochy technické infrastruktury

TU Technická infrastruktura všeobecná

Plochy výroby a skladování

VD Výroba drobná a služby
VZ Výroba zemědělská a lesnická
VZ.1 Výroba zemědělská a lesnická - specifická

Plochy veřejných prostranství

PU Veřejná prostranství všeobecná

Plochy zeleně

ZP Zeleň ~~parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená
ZZ Zeleň ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová
ZK Zeleň krajinná

Plochy vodní a vodohospodářské

WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy nezastavěného území

AU Plochy zemědělské všeobecné
NU Plochy přírodní všeobecné
MU.i Plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ krajinné všeobecné

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení venkovské

(plochy jsou mimo CHKO)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penzióny), služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci musí splňovat požadavky kladené právními předpisy i tímto územním plánem na rodinné domy,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, které nesplňují výše uvedené podmínky,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- ~~rodinné domy izolované;~~
- ~~maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,~~
- ~~maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,~~
- ~~minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600m² (například u rohových parcel)~~
- ~~maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²;~~

— koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

— nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech,
- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci),
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°-45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,

- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.

BV.1 Bydlení venkovské - specifické

(plochy jsou v CHKO a podél silnice na jižním okraji Doubravy, podél silnice ve Žďáru a v centru Břehů)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penzióny),
- služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- ~~rodinné domy izolované,~~
- ~~maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),~~
- ~~maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrazsko),~~
- ~~maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,~~
- ~~minimální velikost pozemku: 1 200 m²,~~
- ~~maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,~~
- ~~koefficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,~~
- ~~zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.~~

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- ~~nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,~~
- ~~zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání,

- intenzita zastavění – v CHKO:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,25,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,50,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- intenzita zastavění – mimo CHKO:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvár půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvár střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - o sklon střech: 35°- 45°, v CHKO 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvár střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveny,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťých odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.

PLOCHY REKREACE

RI Rekreace individuální

(všechny plochy jsou v CHKO)

Hlavní využití:

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, míst pro sběr tříděného odpadu,
- zeleň,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

~~Podmínky prostorového uspořádání:~~

- ~~— stavby pro rodinnou rekreaci, stávající rodinné domy,~~
- ~~— maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,~~
- ~~— maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),~~
- ~~— maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrazsko),~~
- ~~— minimální velikost pozemku: 1-200 m²,~~
- ~~— maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,~~
- ~~— koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,~~
- ~~— zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: 5m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci: 800 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-6 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,

- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,60,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby:
 - o obdélný
- tvár střechy u hlavní stavby:
 - o sedlová,
 - o sklon střech: 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvár střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytych odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek.

RH Rekreační hromadná – rekreační areály

(všechny plochy jsou v CHKO - jsou to plochy stávající a jedna transformační v Příhrázích a jedna stávající plocha ve Skokovech)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- autokempy a tábořiště,
- v rekreačním areálu Příhrázy (**plocha přestavby transformační plocha** T.P01 a přilehlé stabilizované plochy): hotel včetně nezbytného zázemí a služeb,
- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- související sportoviště a dětská hřiště,

- plochy zeleně a vodní plochy,
- rekreační louky,
- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a služby,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s rekreací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví,
- pro plochu přestavby P.P01 (rekreační areál Příhrazy):
 - ~~určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,~~
 - ~~je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro plochu přestavby P.P01 (rekreační areál Příhrazy):
 - určila Agentura ochrany přírody a krajiny a CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
 - je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2,
- podlažnost a výška nových staveb:
 - maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - nestanoveno,
- parkování:
 - na pozemcích vlastníka v plochách RH,
- intenzita zastavění:
 - maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - minimální koeficient zeleně: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno
- materiál střešní krytiny:
 - tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: nestanoveno,
- fasáda:
 - materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,

- barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťých odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - plaňkové ploty bez podezdívek

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení veřejné

(plochy jsou v CHKO i mimo CHKO - stávající ve všech sídlech kromě Příhraz, zastavitelná plocha v Doubravě a transformační plocha ve Skokovech)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura včetně retenčních nádrží,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

~~Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:~~

~~— maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví.~~

~~Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:~~

~~— přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost a výška nových staveb:
 - maximální podlažnost hlavních staveb: 2 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - nestanoveno,

- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o u zastavitelné a transformační plochy na pozemcích vlastníka v plochách OV,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) pro transformační plochu ve Skokovech: 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně pro transformační plochu ve Skokovech: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyatých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.

OS Občanské vybavení sport

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- specifické bydlení, například byt správce,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,

- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví na území CHKO Český ráj,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví, respektive tomu odpovídající výšková hladina na všech ostatních územích obce.

OH Občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, obřadní síň, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Smíšené obytné venkovské

(plochy jsou mimo CHKO - podél silnice II/610)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,

- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- ~~nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel 600m² (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci)
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymežit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30
 - o minimální koeficient zeleně: 0,30,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, výjimečně je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°-45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,

- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.

SV.1 Smíšené obytné venkovské - specifické

(plochy jsou v CHKO a mimo CHKO severně od silnice procházející Žďárem)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

~~Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:~~

- ~~— nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,~~
- ~~— zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno.
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; ve výjimečných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymežit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby výrazně obdélný, v CHKO zpravidla s poměrem stran větším, než 2:1, výjimečně je možné uspořádání do „L“, nebo „T“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, výjimečně je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - o sklon střech: 35°- 45°, v CHKO 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,

- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Doprava silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba drobná a služby

(dvě stávající plochy jsou mimo CHKO, v Doubravě u silnice II/610 (zastavitelné a transformační nejsou vymezeny)

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~maximální výšková hladina: 12 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,~~
- ~~směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě 12 m,
 - o výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,

- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby, roubenky a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 180 cm,
 - o provedení: nestanoveno.

VZ Výroba zemědělská a lesnická

(Žďár jedná stávající plocha mimo CHKO a v Arnošticích stávající a zastavitelná plocha v CHKO)

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- drobná výroba, včetně nezemědělské,
- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.
- nová zástavba na území CHKO (zastavitelná plocha Z.E10) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Arnošticích 7 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb ve Žďáru 10 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,

- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70%,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno,
- začlenění do krajiny:
 - o směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VZ.1 Výroba zemědělská a lesnická - specifická

(mimo CHKO chov koní Doubrava - jedna stávající plocha; a v CHKO Dvůr Žehrov - stávající a zastavitelná plocha)

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu - chov koní.

Přípustné využití:

- související stavby a nezbytné zázemí pro chov a výcvik koní,
- související ubytování,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- ostatní živočišná výroba, zejména chov dobytka a drůbeže.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- zástavba na území CHKO (zejména zastavitelná plocha ZE00) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě: 6 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb v Žehrově: 6 m, výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VZ.1,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťých odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70%,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PLOCHY ZELENĚ**ZP Zeleň – ~~parky a parkově upravené plochy~~ parková a parkově upravená****Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZZ zeleň – ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová

(mimo CHKO i v CHKO)

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna drobná stavba do 16 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~maximální výšková hladina staveb – do 4,5 m nad úrovní nejnižšího místa přílehlého rostlého terénu.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost staveb 1 N.P.
 - o maximální výška: 4,5 m,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximálně 1 stavba na pozemku pro uskladnění zahradního náčiní a drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- maximální zastavěná plocha stavbou: 16 m²
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- konstrukce staveb: vyloučeny jsou sruby a kontejnerové stavby,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytych odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o průhledné minimálně 50%,
 - o v CHKO plaňkové.

ZK Zeleň krajinná

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň podél vodních toků v zastavěném území.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

AU Plochy zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- stávající oplocení pozemků s kulturou sad a zahrada,
- oplocování pozemků, které slouží jako pěstební plochy v návaznosti na zastavěné území,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- mobilheimy, maringotky, stromové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

NU Plochy přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- oplocování pozemků druhu sad a zahrada, které slouží jako pěstební plochy a jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území,

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- vedení VN se musí vyhýbat exponovaným temenům a svahům,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, nadzemní vedení VVN, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),
- mobilheimy, maringotky, stromové domy,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby,
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

MU.i Plochy smíšené nezastavěného území krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p - přírodní priority:

přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - zemědělství extenzivní:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohazování pastevních areálů a výběhů, rybářství, např. sádky, sklady krmení pro ryby, vč. oplocení,

l - lesnictví extenzivní:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

r - rekreace nepobytová:

např. rekreační louky, plochy s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, travnatá hřiště, apod.),

e - erozně ohrožené:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zem. výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- mobilheimy, maringotky, stromové domy,
- stavby pro doprav. a tech. infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, nadzemní vedení VVN, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby,
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, jejím měřítkem, výškou, půdorysným tvarem zastavěné plochy stavbou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

- Stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

Poznámka: vedle dodržení maximálního koeficientu zastavění je nutné dodržet současně také maximální zastavěnou plochu hlavní stavbou

Koeficient ploch zeleně

- Je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají celé:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravňovací dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (~~zák. č.13/1997 Sb.~~), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Plaňkový plot

- Je druh dřevěného plotu, který se skládá z prken, latí, nebo planěk, které jsou umístěny vedle sebe a spojeny vodorovným trámkem tzv. plotovým rýglem rovným nebo se seříznutou hranou - okapnicí.

Rostlý terén

- ~~Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu.~~
- Plocha, pod kterou není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou. Umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Samostatně stojící rodinný dům

- Dům není spojen s jiným rodinným domem do dvojdomu, trojdomu, nebo řadového domu.

Stavební čára

- stanovuje odstupovou vzdálenost domu na soukromém pozemku od veřejného prostranství (parky, ulice, chodníky, náměstí – prostory sloužící k obecnému užívání) nebo komunikace.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Výška stavby

- je kolmá vzdálenost od nejnižšího bodu stavby přilehlého k rostlému terénu, po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy).

Zařízení lokálního charakteru

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Na území celé obce Žďár:
 - ~~je přípustné pouze umístění staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, s výjimkou oblasti Příhrázsko v CHKO, kde je možné jen umístění staveb do 1 nadzemního podlaží a podkroví,~~
 - jsou vyloučeny větrné elektrárny,
 - v nezastavěném území jsou vyloučeny fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů.

- Na území CHKO musí být dodrženy tyto zásady, prostorové podmínky, charakter a struktura zástavby:

v I. zóně CHKO:

stávající historické stavby, stavby lidové architektury a stavby vodohospodářské ponechat, ostatní, pokud je to možné, nechat dožít a odstranit,

ve II. zóně CHKO:

nové stavby umísťovat pouze výjimečně v zastavěných a zastavitelných územích sídel, a to za těchto podmínek:

- povolovány mohou být pouze nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské budovy, pokud je nelze prokazatelně situovat mimo II. zónu,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné, rekreační a sportovní stavby pouze jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti,
- komunikace a nadzemní liniové stavby pouze v případě nezbytně nutném a se vztahem k procházené lokalitě,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

ve III. zóně CHKO:

nové objekty umísťovat v zastavěných a zastavitelných územích sídel tak, aby nedošlo k znehodnocování významných krajinných a kulturních dominant a průhledů na ně a při respektování urbanistické struktury sídla, a to za těchto podmínek:

- budovy nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné stavby především jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti, případně v zastavěných a zastavitelných územích sídel,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

v celém území CHKO:

v celém území CHKO je třeba dodržovat tyto podmínky:

- vznik nových a rozšiřování stávajících chatových a zahrádkářských kolonií není přípustný,
- není přípustné zakládání velkoplošných sadů,
- není přípustná výstavba specifického technického opatření pro chráněné objekty a pro chráněné venkovní plochy proti hluku,
- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - o sklon střechy by měl být v rozmezí 40° - 45° a měl by respektovat sklony střech okolní zástavby,
 - o hřeben by měl být orientován rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o výška hřebene by měla respektovat výšky okolní zástavby,

pro oblast Příhrazsko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - o podlažnost: přízemí + podkroví,
 - o půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran zpravidla větším než 2:1,
 - o střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m,
 - o výška hřebene střechy by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m,

pro oblast Žďársko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - o podlažnost: přízemí + podkroví nebo přízemí + patro + podkroví
 - o půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran u přízemních staveb zpravidla větším než 2:1, u patrových 3:1
 - o střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m
 - o výška hřebene střechy u přízemních staveb by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m, ~~u patrových 10,0 m.~~

Poznámka: oblasti jsou vymezeny ve schématu S3 Vymezení Příhrázka a Žďársko, které je přílohou tohoto textu.

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~~

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, **pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** v souladu ~~s §170 Stavebního zákona~~ **se Stavebním zákonem.**

Dopravní infrastruktura

- **VD.01** komunikace místního významu pro vstup do zastavitelné plochy Z.D01 ze silnice II/610
- **VD.02** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.D01
- **VD.03** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.D05
- **VD.04** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám Z.D06 a Z.D08
- **VD.05** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.D08
- **VD.06** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.D20
- **VD.07** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše Z.D18 a dopravní obsluhu uvnitř této plochy
- **VD.08** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše Z.D13 a k napojení na účelovou cestu K.03
- **VD.09** úprava a rozšíření komunikace místního významu u školky
- **VD.10** propojení záhumení cesty se silnicí II/279 ve Žďáru
- **VD.11** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.B01
- **VD.12** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše Z.S04 a k propojení stávajících komunikací
- **VD.13** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám Z.S04 a Z.S05
- **VD.14** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše Z.S03
- **VD.15** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.P01
- **VD.16** obnova části účelové cesty Břehy
- **VD.17** obnova účelové cesty Doubrava
- **VD.18** rozšíření záhumení cesty ve Žďáru
- **VD.19** rozšíření komunikace místního významu ve Skokovech od křižovatky k jihu

Technická infrastruktura

- VT.01 čistírna odpadních vod Skokovy
- VT.02 vodní zdroje a vodojem Doubrava

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, **pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit** v souladu **se Stavebním zákonem, s §170, odst. 2) Stavebního zákona:**

- Liniové trasy vodovodní a kanalizační sítě navržené a stávající určené k rekonstrukci.

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu **se Stavebním zákonem, s §170 Stavebního zákona:**

Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění

- VU.LK40 - části lokálního biokoridoru LBK.40 navržené k založení
- VU.LK351 - část lokálního biokoridoru LBK.351 navržená k založení

Poznámka:

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

~~Územním plánem Žďár jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 Stavebního zákona:~~

~~**Veřejná infrastruktura - občanské vybavení**~~

- ~~▪ **PO.02** - Skokovy, plocha pro vybavenost obce
předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na pozemky 297/4, 301, st. 206 a st. 207 v k.ú. Žehrov.~~

~~**Poznámka:**~~

~~*Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*~~

h) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Žďár vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

R.01 Koridor územní rezervy pro modernizaci trati 070

- **doprava drážní (DD)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu trati s ohledem na stávající zástavbu, trasu silnice II/610 i na hodnoty území
- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily modernizaci trati

Poznámky:

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **zpracováním územní studie** nebo vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území (etapizace)** nebyla stanovena.*

i) ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, VE KTERÝCH ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Tyto části jsou vymezeny ve výkresu P1 Základní členění území a označeny písmenem „U“. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BV bydlení venkovské,
- BV1 bydlení venkovské specifické,
- RI rekreace individuální,
- RH rekreace hromadná,
- OV občanské vybavení veřejné,
- SV smíšené obytné venkovské,
- SV1 smíšené obytné venkovské specifické,
- VD výroba drobná a služby,
- VZ výroba zemědělská a lesnická,
- VZ1 výroba zemědělská a lesnická specifická,
- ZZ zeleň sady a zahrady.

Z těchto ploch jsou vyloučeny plochy Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19, kde platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.

j) STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Odchylně od právního předpisu se stanovuje počet podlaží v plochách BV1 Bydlení venkovské specifické, v plochách SV1 Smíšené obytné venkovské specifické a RI Rekreace individuální. Počet nadzemních podlaží je u těchto ploch omezen na 1 podlaží a podkroví.