

## Obsah

A.1. ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST .....	2
1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno .....	2
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	2
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	8
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	11
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	17
7. 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 .....	31
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	31
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	31

## A.1. ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Rozsah území řešeného Územním plánem Jestřebí je vymezen hranicí správního území obce Jestřebí, které je tvořeno katastrálními územími: *Jestřebí u Zábřeha*, *Jestřebíčko* a *Pobučí*. V řešeném území bylo k 11.09.2023 vymezeno 12 zastavěných území.

Hranice zastavěného území je znázorněna ve výkresech: A.2.1. *Výkres základního členění území*, A.2.2. *Hlavní výkres*, A.2.3 *Dopravní a Technická infrastruktura – Energetika, spoje*, A.2.4 *Technická infrastruktura – vodní hospodářství*, A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny* grafické části A.2 *Územního plánu* (dále jen *Územního plánu*) a výkresech: B.2.2 *Koordináční výkres*, B.2.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* grafické části B.2. *Odůvodnění územního plánu* (dále jen *Odůvodnění*).

### 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 2.1. Hlavní záměry rozvoje

- Respektovat stávající typ osídlení a historický půdorys jednotlivých místních částí jako základní podmínku dalšího rozvoje obce a jejího správního území.
- Urbanistickou kompozici podřizovat funkčnímu zónování obce, konfiguraci terénu a dalším podmínkám území.
- Při dalším rozvoji území respektovat a rozvíjet přírodní a kulturní hodnoty území.
- Při dalším rozvoji území zohledňovat hlavní záměry bytové výstavby a dalších funkčních složek v území.
- Stabilizace a rozvoj pracovních příležitostí.
- Místní části Jestřebí a Jestřebíčko bude mít charakter smíšené polyfunkční obytné zóny s vyšším zastoupením ploch občanského vybavení a výroby.
- Místní část Pobučí bude mít charakter smíšené obytné zóny s významnějším zastoupením rekreační funkce.

#### 2.2. Hlavní cíle rozvoje

- Rozvoj obytné funkce formou individuálního bydlení.
- Doplnění a rozšíření ploch občanského vybavení.
- Stabilizace ploch výroby.
- Doplnění stávající a realizace nové technické infrastruktury.
- Vytváření plnohodnotného venkovského prostředí s doplňkovým podílem rekreačního využívání území.
- Realizace navržených opatření na zemědělském půdním fondu s cílem zvýšení ekologické stability území a prostupnosti území
- Posilování udržitelného rozvoje území, doplnění ploch pro ÚSES a tvorbu krajiny.
- Stanovení podmínek pro územní ochranu dosud relativně nenarušených krajinných horizontů.

#### 2.3. Hlavní zásady prostorového řešení

- Rozvoj obce na nových plochách řešit zejména v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území.

- Při vlastní realizaci navržené zástavby plně respektovat dochovanou urbanistickou strukturu osídlení (urbanistická stopa a krajinná matrice), nová zástavba (objekty) musí vycházet z charakteru (typu) původní zástavby a musí být přizpůsobena stávající okolní zástavbě.
- Uplatňování principu účelné organizace jednotlivých funkčních ploch, s cílem eliminace dílčích kolizí mezi jednotlivými funkcemi.
- Doplnění ploch obytné zástavby na okrajích jednotlivých místních částí.
- Nevytvářet žádné nové samoty.
- Prostorový rozvoj obce musí respektovat cílovou kvalitou krajiny, jíž je *otevřená kulturní venkovská krajina s dominantní zemědělskou funkcí*.
- Vytvoření spojitě a funkční sítě územního systému ekologické stability (ÚSES).
- Doplnění integrálního provázání všech prvků zeleně, zejména v návaznosti na stávající segmenty zeleně, prvky ÚSES, protierozní a protipovodňovou ochranu území.
- Rozdělení nadměrných bloků zemědělské půdy, minimalizace erozní ohroženosti půdy, udržení diverzity využití území, doplnění a rozšíření systému krajinné zeleně zvyšující retenci vody v krajině.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **3.1. Návrh urbanistické koncepce**

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten bude spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

- Navržená urbanistická koncepce je založena na rozvojových možnostech obce. Míra dynamiky rozvoje bude odvislá i od stupně využití jednotlivých územních potenciálů, jimiž jsou dopravní poloha obce v blízkosti významného regionálního dopravního tahu – silnice I/44, spojující Olomoucko a Mohelnicko se Zábřezskem, Šumperskem a Jesenickem, blízkost sousedního města Zábřeh i nedalekého okresního města Šumperka a územní podmínky umožňující zejména rozvoj bydlení, případně i služeb a intenzifikaci stávajících výrobních aktivit.
- Nová obytná výstavba v obci Jestřebí je s ohledem na kompaktní charakter obce a stávající územní limity směřována především na okraje stávající zástavby jednotlivých místních částí. Další kapacity v rozšiřování a zkvalitňování bytového fondu jsou i nadále v části starší zástavby, která by měla být rekonstruována a modernizována.
- Výstavba v jednotlivých plochách je podmíněna vybudováním kapacitní komunikace a inženýrských sítí vedených ve veřejném prostranství.
- Jako optimální cílová velikost obce Jestřebí je uvažováno sídlo s celkovým počtem cca 660 obyvatel.
- Stávající plochy občanské vybavenosti zůstávají stabilizovány. Územním plánem jsou navrženy tři nové plochy pro občanské vybavení.
- Stávající plochy výroby zůstávají stabilizovány. Malé živnostenské provozovny, které nebudou mít negativní vliv na své okolí, mohou být umístovány i v obytné zástavbě.
- Jsou vytvořeny podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany území.
- Součástí řešení územního plánu je aktualizovaná koncepce územního systému ekologické stability (ÚSES). Navrženým řešením je dán základ pro integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající části a segmenty zeleně a prvky ÚSES. Územní plán současně vytváří a stanovuje vhodné podmínky pro efektivní řešení protierozních opatření a opatření umožňující stávající ochranu a budoucí tvorbu krajinného rázu. Navrženým rozvojem (urbanizací) území, nesmí dojít k dalšímu narušení či zhoršování stávajícího krajinného rázu.

### 3.2. Návrh urbanistické kompozice

- Urbanistickou kompozici přizpůsobovat konfiguraci terénu, celkovému umístění sídla i jeho jednotlivých místních částí, stávající výškové hladině zástavby, funkčnímu zónování a dalším determinujícím podmínkám území.
- Respektovat urbanistické osy území, jimiž jsou silnice procházející zastavěným územím obce.
- Při dalším rozvoji území musí být plně respektovány a rozvíjeny přírodní a kulturní hodnoty území.
- Respektovat urbanistickou strukturu původní zástavby jednotlivých místních částí.
- Při vlastní realizaci navržené zástavby plně respektovat dochovanou urbanistickou strukturu osídlení (urbanistická stopa a krajinná matrice), nová zástavba (objekty) musí vycházet z charakteru původní zástavby a musí být přizpůsobena stávající okolní zástavbě.
- Je žádoucí zajištění ochrany a nezhoršování dochovaného krajinného rázu, zejména formou další intenzifikace zemědělské velkovýroby na produkčních plochách zemědělského půdního fondu. Není žádoucí zvětšování a další scelování ploch velkovýrobně odhospodařovaného zemědělského půdního fondu.
- Dosud nezastavěné krajinné horizonty nesmí být narušovány výstavbou vertikálních dominant, které mohou mít negativní vliv na dochovaný krajinný ráz. Územním plánem se vymezují plochy významně se uplatňujících pohledových horizontů regionálního a lokálního významu.
- Není žádoucí další urbanizace krajinných horizontů, zejména v návaznosti na stávající zástavbu.
- V řešeném území musí být plně respektovány stávající památkově chráněné objekty i urbanisticky významné prostory v interiéru obce včetně ostatních kulturně hodnotných objektů a jejich souborů.
- Respektovat místa vyhlídek, významných a dalekých výhledů.

### 3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se vymezují tyto plochy s rozdílným způsobem využití.

**Tab. A.1. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v Územním plánu Jestřebí**

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	<b>Plochy BYDLENÍ</b>	
1	Bydlení venkovské	<b>BV</b>
	<b>Plochy REKREACE</b>	
2	Rekreace individuální	<b>RI</b>
	<b>Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
3	Občanské vybavení veřejné	<b>OV</b>
4	Občanské vybavení - sport	<b>OS</b>
5	Občanské vybavení – hřbitovy	<b>OH</b>
	<b>Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	
6	Veřejná prostranství všeobecná	<b>PU</b>
	<b>Plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	

7	Smíšené obytné – venkovské	<b>SV</b>
8	Smíšené obytné rekreační	<b>SX</b>
<b>Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>		
9	Doprava silniční	<b>DS</b>
10	Doprava účelová	<b>DX</b>

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
<b>Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>		
11	Technická infrastruktura všeobecná	<b>TU</b>
12	Nakládání s odpady	<b>TO</b>
<b>Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>		
13	Výroba zemědělská a lesnická	<b>VZ</b>
<b>Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		
14	Vodní a vodohospodářské všeobecné	<b>WU</b>
<b>Plochy ZELENĚ</b>		
15	Parky a parkově upravené plochy	<b>ZP</b>
16	Zahrady a sady	<b>ZZ</b>
17	Zeleň krajinná	<b>ZK</b>
<b>Plochy PŘÍRODNÍ</b>		
18	Přírodní všeobecné	<b>NU</b>
<b>Plochy LESNÍ</b>		
19	Lesní všeobecné	<b>LU</b>
<b>Plochy ZEMĚDĚLSKÉ</b>		
20	Zemědělské všeobecné	<b>AU</b>
<b>Plochy SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>		
21	Smíšené nezastavěného území všeobecné	<b>MU</b>

### 3.4 Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem se vymezují tyto zastavitelné plochy:

#### a) Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Tab. A.2. Navržené plochy bydlení v rodinných domech - venkovské

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z.2	Jestřebičko	1,376	Jestřebičko – severozápad
2	Z.3	Jestřebičko	0,842	Jestřebičko – sever
3	Z.4	Pobuči	0,790	Pobuči – severozápad
4	Z.5	Pobuči	0,370	Pobuči – u hřbitova
5	Z.6	Pobuči	0,44	Pobuči – jihovýchod
6	Z.7	Pobuči	0,551	Pobuči – jihozápad
7	Z.15	Jestřebičko	0,331	Jestřebičko – sever
8	Z.101	Pobuči	0,26	Pobuči – jihozápad
9	Z.105	Pobuči Jestřebičko	0,22	Jestřebičko – jihozápad
10	Z.106	Jestřebičko	0,30	Jestřebičko – sever
		<b>Celkem</b>	<b>5,48</b>	

#### b) Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Tab. A.3. Navržené plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z.8	Jestřebičko	4,929	Jestřebičko – severozápad
2	Z.14	Jestřebí u Zábřeha	0,071	Jestřebí – u obecního úřadu
3	Z.102	Jestřebí u Zábřeha	0,06	Jestřebí – Hyvy
		<b>Celkem</b>	<b>5,060</b>	

#### c) Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Tab. A.4. Navržené plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z.13	Jestřebí u Zábřeha	0,267	Jestřebí – u školy
		<b>Celkem</b>	<b>0,267</b>	

d) *Plochy veřejných prostranství (PU)*

Tab. A.5. Navržené plochy veřejných prostranství

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z.10	Jestřebíčko	0,701	Jestřebíčko – severozápad
2	Z.11	Jestřebí u Zábřeha	0,34	Jestřebí – u školy
3	Z.110	Pobučí	0,08	Pobučí – jhozápad
		<b>Celkem</b>	<b>1,121</b>	

e) *Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)*

Tab. A.6. Navržené plochy smíšené obytné - venkovské

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z.19	Jestřebí u Zábřeha	0,091	Jestřebí – Hyvy
2	Z.104	Jestřebíčko	0,030	Jestřebíčko - jih
		<b>Celkem</b>	<b>0,121</b>	

f) *Plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby pro nakládání s odpady (TO)*

Tab. A.7. Navržené plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby pro nakládání s odpady

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	Lokalita
1	Z17	Jestřebíčko	0,153	Jestřebíčko - jhozápad
		<b>Celkem</b>	<b>0,153</b>	

### 3.5. Vymezení ploch přestavby

Územním plánem se nevymezují žádné plochy přestavby.

### 3.6. Vymezení systému sídelní zeleně

#### a) *Veřejná zeleň*

- Územním plánem se vymezují tyto plochy veřejné zeleně, které tvoří základ systému sídelní zeleně: návesní a rozšířené uliční prostory v jednotlivých místních částech, které jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny*.
- Ve vymezených plochách veřejné zeleně je žádoucí zachování stávajících ploch zeleně s cílem zvyšování jejich kvality. Případné umístování dopravní a technické infrastruktury zajišťující obsluhu území musí být v těchto plochách redukováno pouze na nezbytně nutnou míru.

#### b) *Vyhrazená zeleň*

- Jako plochy vyhrazené zeleně se vymezují: sportovní areál na jižním okraji Jestřebička a v místní části Pobučí malé sportovní hřiště a areál místního hřbitova.
- Při další stavební činnosti ve vymezených plochách vyhrazené zeleně nesmí být zásadním způsobem redukováno stávající zastoupení nezastavěných ploch uvnitř jednotlivých areálů.

#### c) *Sídelní zeleň*

- Jako plochy sídelní zeleně se samostatně vymezují zahrady a plochy malovýrobně obhospodařovaného zemědělského půdního fondu *uvnitř zastavěného území*, v grafické části označené jako *Plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ)*.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### a) *Silniční doprava*

- Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy.

#### b) *Místní komunikace*

- Stávající systém místních komunikací zůstává stabilizovaný.
- V rámci navržených ploch veřejných prostranství Z.10 a Z.11 budou vybudovány nové místní komunikace.
- Další nové místní komunikace mohou být vybudovány také v rámci jednotlivých navrhovaných ploch pro obytnou výstavbu.

#### c) *Účelové komunikace*

- Územní plán stabilizuje stávající účelové komunikace.



**d) *Pěší provoz***

- Podél silnic zůstává stabilizována základní síť chodníků.
- V souvislosti s úpravami místních komunikací se dle potřeby doplní systém chodníků a stezek.
- Nové pěší komunikace se vybudují také v navržených plochách veřejných prostranství.

**e) *Cyklistická doprava***

- Nejsou navrženy žádné nové cyklotrasy ani cyklostezky.

**f) *Doprava v klidu***

- V rámci nové výstavby se vybuduje dostatečný počet parkovacích a odstavných stání pro stupeň automobilizace 1 : 3.

**g) *Hluk z dopravy***

- V rámci nové výstavby dopravních staveb musí být vyhodnoceny dopady na stávající i navrhovanou zástavbu. V případě překročení limitních hodnot bude třeba zajistit dostatečná opatření tak, aby hlukové hladiny nepřesahovaly tyto hodnoty.

**4.2. Technická infrastruktura****a) *Zásobování vodou***

- Obec Jestřebí bude i nadále zásobována pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě.

**b) *Odkanalizování***

- Obec Jestřebí bude odkanalizována oddílným kanalizačním systémem.
- Odvádění splaškových odpadních bude zajištěno navrženými stokami splaškové kanalizace.
- Splaškové odpadní vody z obce Jestřebí – z místní části Jestřebí, Jestřebíčko i z místní části Pobučí, budou odváděny stokami splaškové kanalizace do splaškové kanalizace obce Nemile v místní části Lupěné a tím na mechanicko-biologickou ČOV, která je situována jižně pod zastavěným územím obce Nemile.
- Srážkové vody budou odváděny stávajícími i navrhovanými stokami dešťové kanalizace.
- Dešťové vody budou v maximální míře jímány u jednotlivých nemovitostí a budou využívány k zalévání zahrad nebo zeleně.

**c) *Zásobování elektrickou energií***

- Trasa vedení zvlášť vysokého napětí ZVN 400 kV zůstává stabilizována.
- Trasy vedení velmi vysokého napětí VVN 110 kV zůstávají stabilizovány.
- Stávající trasy vedení vysokého napětí VN 22 kV zůstávají návrhem územního plánu stabilizovány.
- Rozmístění stávajících trafostanic v obci je vyhovující a není uvažováno s jejich změnou. Trafostanice budou pro pokrytí nárůstu výkonu dle potřeby přezbrojeny na vyšší výkon.

**d) *Zásobování plynem***

- Zastavěné území místních částí Jestřebí a Jestřebíčko bude i nadále zásobováno zemním plynem ze středotlaké (STL) plynovodní sítě.
- Zastavěné území místní části Pobučí nebude zemním plynem zásobováno ani ve výhledu.

#### e) *Zásobování teplem*

- Teplofikace stávající bytové zástavby bude prováděna diverzifikovaně, a to jak z hlediska otopných systémů, tak z hlediska použitých energií.
- Nově realizovaná výstavba bude řešit vytápění především plynem v návaznosti na rozvody plynu.
- Výhledově je uvažováno s preferencí plynofikace bytového fondu z decentralizovaných zdrojů.
- Část bytové zástavby, případně i některá výrobní zařízení, mohou k vytápění používat také alternativní zdroje energie.

#### f) *Komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě*

- Územní plán stabilizuje stávající komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě.

#### g) *Nakládání s odpady*

- Na jihozápadním okraji místní části Jestřebíčko je navržena plocha pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) Z.17, která je určena pro vybudování sběrného dvora.

### 4.3. **Občanské vybavení**

- Stávající plochy občanského vybavení zůstávají územním plánem stabilizovány.
- V místní části Jestřebíčko je navržena plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Z.8.
- V místní části Jestřebí je v návaznosti na areál stávající školy navržena plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) Z.13.
- V místní části Jestřebí je jižně od obecního úřadu navržena plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Z.14.

### 4.4. **Veřejná prostranství**

- Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají územním plánem stabilizovány.
- Na západním okraji místní části Jestřebíčko je navržena plocha veřejných prostranství Z.10, která je určena pro zajištění odpovídající dopravní a technické obsluhy navržené plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV) Z.2 a navržené plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Z.8.
- Za jižním okrajem lokality Hyvy v místní části Jestřebí je navržena plocha veřejných prostranství Z.11, která je určena pro zajištění dopravní a technické obsluhy navržené plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) Z.13.

### 4.5. **Vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu**

- Územním plánem se nevymezují žádné koridory pro veřejnou infrastrukturu.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

#### **a) *Východiska, principy a priority***

V řešeném území musí být prioritně chráněny:

- prohlášené kulturní památky
- památky místního významu – drobné stavební památky v krajině (kapličky, kříže apod.)
- segmenty se zachovalou strukturou malovýrobního způsobu obhospodařování - zachovalé historické krajinné struktury
- segmenty se zachovalou půdorysnou dispozicí zástavby a strukturou původní parcelace
- územní systém ekologické stability, přítomnost ekologicky stabilních segmentů - přirozené lesní porosty, prvky krajinné zeleně (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty)
- prostupnost území po síti polních cest

Současně musí být kontinuálně zajišťována:

- ochrana všech ekologicky stabilních porostů s cílem vytvoření spojitě sítě územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ochrana obrazu místa a urbanistické struktury sídla v typických pohledových vazbách
- zvýšená pozornost při umisťování staveb, jimiž nesmí být negativně narušen krajinný ráz, pohledové horizonty a místa dalekých výhledů
- ochrana prostupnosti území a rozvoj stávající cestní sítě pro zvýšení využití rekreačního potenciálu krajiny.

#### **b) *Navržená koncepce***

Navržené řešení je konsensem umožňujícím jak budoucí výstavbu a rozvoj území, tak ochranu a tvorbu krajiny a přírodního prostředí v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném (krajinném) prostředí musí vycházet z principu udržitelného rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání při zachování základních produkčních funkcí území. V těch částech, kde nebude docházet k rozvoji urbanizace území, je třeba uvažovat přinejmenším s udržením stávajícího stavu. Prioritním cílem koncepce budoucího uspořádání krajiny musí být minimalizace antropogenního ovlivnění řešeného území.

### **5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

#### **a) *Zásady pro naplňování stanovené cílové kvality krajiny***

Řešené území náleží do krajinného celku: *C. Mohelnická brázda*. Cílovou kvalitou krajiny je *otevřená kulturní venkovská krajina s dominantní zemědělskou funkcí*. V souladu se stanovenou cílovou kvalitou krajiny třeba zajišťovat:

- ochranu stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních liniových porostů - obnova v současnosti rozpadlých stromořadí a podpora zakládání nových stromořadí a liniových prvků krajinyotvorné zeleně jako opatření proti větrné erozi a pro zjemnění měřítka a mozaiky krajiny

- zakládání kvalitních víceetážových doprovodných břehových porostů k menším vodním tokům v území
- respektování hladiny zástavby – ochrana obrazu místa a siluety obce v typických pohledových vazbách před pronikáním cizorodých vlivů
- při umísťování staveb, které mohou krajinný ráz výrazně narušit, vždy provádět posouzení dopadu stavby na krajinný ráz - respektovat původní charakter půdorysného uspořádání
- regulace výstavby nových rodinných domů tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřírozenou barevností ráz zastavěného území obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty, upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím
- ochranu významných pohledů a pohledových horizontů - zabránit umísťování nových staveb na pohledové horizonty, na exponované polohy
- ochranu prostupnosti území – ochrana stávající cestní sítě v extravilánu obce a podpora rozvoje cyklistických stezek (cyklostezek) pro využití rekreačního potenciálu krajiny v širším okolí.

Níže uvedené zásady jsou určeny pro zajištění vyváženého a udržitelného hospodaření v území, zvýšení ekologické stability, zlepšení vodního režimu a posílení autoregulačních procesů v krajině.

### **1. Zásady pro zajištění udržitelného hospodaření v krajině**

Řešené území je zemědělsky intenzívně obhospodařované, vyznačuje se dominantním zastoupením trvalých travních porostů a významnějším zastoupením orné půdy v severní části řešeného území. Orná půda je však ohrožena jak větrnou, tak vodní erozí, proto je třeba důsledně minimalizovat erozní ohrožení půdy a zvýšit diverzitu využití území. Pro realizaci uvedených požadavků se stanovují tyto zásady:

- rozdělení nadměrných bloků orné půdy, jejichž výměra neodpovídá stanovištním podmínkám
- výsadba liniové zeleně vč. zasakovacích pásů krajinné zeleně
- respektování údolnic a zajištění soustředěného odtoku vody v plochách s přirozenou akumulací a prouděním vod
- uplatnění zásad správné zemědělské praxe a šetrných technologií.

### **2. Zásady pro zajištění revitalizace krajiny**

Severovýchodní část řešeného území se vyznačuje nízkou biodiverzitou a nízkým stupněm ekologické stability. Jedná se o plochy orné půdy ve vrcholových plochých partiích vrchoviny. Převážná část řešeného území je zatravněna. Pro zachování a pro zvýšení ekologické stability území, udržitelného vodního režimu krajiny a ochrany před povodněmi se stanovují tyto zásady:

- ochrana stávajících ekologicky stabilních prvků, segmentů a ploch
- realizace navržených (chybějících) prvků ÚSES
- ochrana pohledových horizontů a estetických charakteristik mozaikové krajiny Zábřežské vrchoviny
- zvyšování retence vody v krajině
- stabilizace a doplnění protipovodňových opatření
- omezení další intenzifikace zemědělské výroby a její přizpůsobení přírodním podmínkám

### **3. Zásady pro zajištění ochrany a obnovy krajinného rázu**

Pro zajištění produkční funkce krajiny, zachování a obnovu stávajících přírodních a kulturně – historických hodnot se stanovují tyto zásady:

- ochrana a rozšíření zeleně rostoucí mimo les
- ochrana významných krajinných prvků
- ochrana pohledových horizontů a siluety jednotlivých místních částí sídla
- respektovat vnější obraz sídla a symboliku kulturně-historických prvků.
- provázat systém sídelní a krajinné zeleně

## b) *Nástroje pro zajištění naplňování stanovené cílové kvality krajiny*

Řešené území je rozčleněno na menší krajinné segmenty označené pro účely tohoto územního plánu jako krajinné zóny. Krajinná zóna je syntetická homogenizovaná prostorová jednotka (plošná a prostorová část krajiny/území), která se vyznačuje obdobnými znaky krajinného rázu, kvalitou krajinného obrazu a přítomností přírodních, kulturních a estetických hodnot území, která se od sousedních krajinných zón odlišuje svými přírodními, popř. jinými charakteristikami a způsobem využití. Krajinná zóna je základním nástrojem pro naplňování požadavků stanoveného cílové kvality krajiny. V řešeném území se vymezují následující krajinné zóny:

### I. Krajinná zóna sídelní (S)

#### **Charakteristika**

- Část krajiny s převážujícím podílem zastavěného území, kde jsou zpravidla polyfunkčně zastoupeny či kumulovány obytná, popřípadě rekreační funkce, jsou zde soustředovány ekonomické aktivity a území má potenciál k dalšímu urbanistickému rozvoji. Jedná se o segmenty území / krajiny, které významně podmiňují či ovlivňují dlouhodobý rozvoj sídelní struktury a jsou urbanistickými aktivitami nejvíce pozměněny.

#### **Žádoucí způsoby využívání**

- v souladu s hlavním a přípustným využitím uvedeným ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy, které jsou zastoupeny v rámci krajinné zóny sídelní

#### **Nežádoucí způsoby využívání**

- jsou uvedeny v nepřipustném využití ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy, které jsou zastoupeny v rámci krajinné zóny sídelní

#### **Ohrožení, rizika**

- nová zástavba nepřiměřeného objemu
- narušení vyrovnané siluety sídla
- narušení charakteru zástavby (hmotová odlišnost, nedodržení uličních čar apod.)

### II. Krajinná zóna ekoton sídla (E)

#### **Charakteristika**

- Přechodová zóna mezi sídlem a volnou krajinou. Biologicky diverzifikovaná difúzní hranice mezi sídlem a krajinou tvořená zpravidla neoplocenými zahradami, sady a malovýrobně obhospodařovanými plochami ZPF, doplňovaná krajinným inventářem (zejména drobnými sakrálními památkami). Přítomné mohou být i segmenty a relikty historických krajinných struktur.

#### **Žádoucí způsoby využívání**

- stávající malovýrobní obhospodařování ZPF
- vytváření protierozních prvků (meze, zatravněné průlehy apod.) včetně vysazování větrolamů
- vytváření nových přístupových polních cest
- celková ochrana sídla před extravilánovými vodami v lokalitách, kde může toto ohrožení vznikat
- ochrana vodních toků a struh v údolnicích umožňující stabilizaci vodního režimu v krajině

#### **Nežádoucí způsoby využívání**

- vytváření objektů a antropogenních struktur (zejména v souvislosti s velkovýrobním zemědělstvím) nad rámec pravidel stanovených v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- rušení a likvidace solitérní a liniové zeleně podél cest a vodních toků
- rušení stávajících polních cest

#### **Ohrožení, rizika**

- změna malovýrobního způsobu obhospodařování ZPF na velkovýrobní způsob obhospodařování
- likvidace krajinné mozaiky rozsáhlým zalesňováním
- změna vodního režimu zejména formou narušení odtokových poměrů (vysoušení mokřin, bránění přirozenému odtoku)
- celoplošná zástavba a objemově nadměrné stavby, které narušují měřítko krajiny a nadto se nachází v pohledově exponovaných polohách.
- výstavba funkčně vzájemně kolizních staveb narušujících obytnou zástavbu v navazující krajinné zóně sídelní (S)

### **III. Krajinná zóna zemědělskolesní (ZL)**

#### **Charakteristika**

- Plochy mající rozhodující podíl zastoupení zemědělských kultur zaměřených na tržní produkci, včetně souvisejících účelových komunikací, odvodňovacích kanálů apod. Zahrnují geneticky nejrůznější půdy s příznivými fyzikálními, biologickými a chemickými vlastnostmi využitelné k racionální intenzivní zemědělské velkovýrobě. Vzhledem k charakteru území jsou nedílnou součástí krajiny rovněž lesní porosty ve formě hájků a porostů zeleně lesního typu, dotvářející krajinnou mozaiku. Tato mozaika tvoří jeden funkční celek, v němž je žádoucí udržet ekologickou i hospodářskou kooperaci zemědělských a lesních ploch středně- až velkovýrobního charakteru.

#### **Žádoucí způsoby využívání**

- zachování mozaiky lesů, polí, trvalých travních porostů a doprovodné zeleně
- rozdělení nadměrných bloků zemědělské půdy
- eliminace a minimalizace erozní ohroženosti půdy
- zvýšení diverzity pěstovaných plodin
- realizace prvků ÚSES
- výsadba krajinné zeleně
- revitalizace narušených a devastovaných ploch
- ochrana stávající krajinné zeleně rostoucí mimo les
- obnova v současnosti rozpadlých ovocných stromořadí a podpora zakládání nových stromořadí a liniových prvků krajinoformující zeleně
- sečení či pasení ploch trvalých travních porostů
- ochrana a zdůraznění drobných architektonických památek v krajině

#### **Nežádoucí způsoby využívání**

- scelování stávajících ploch (bloků) orné půdy
- scelování stávajících ploch lesních porostů
- rušení a likvidace solitérní a liniové zeleně podél cest a vodních toků
- rušení stávajících polních cest
- odvodňování zamokřených ploch

#### **Ohrožení, rizika**

- oplocování a ohrazování pozemků směřující ke snížení prostupnosti krajiny
- intenzifikace zemědělství na orných půdách přesahující přirozený produkční potenciál oblasti
- likvidace krajinné mozaiky rozsáhlým zalesňováním
- regulace vodních toků
- převádění trvalých travních porostů na ornou půdu
- narušení pohledových horizontů

## IV. Krajinná zóna lesní (L)

### Charakteristika

- Lesní porosty v souvislých celcích i samostatné lesní segmenty plní jak funkci produkční (hospodářské lesy), tak funkce mimoprodukční (tzv. kladné externality), zejména funkci vodohospodářskou, půdoochrannou, klimatickou, ekostabilizační, krajinotvornou i rekreační.

### Žádoucí způsoby využívání

- zachování přírodních předpokladů k hospodářskému využití lesů, při potřebném zajištění mimoprodukčních funkcí lesa
- dosavadní využívání lesů podle funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení)
- dosadba a obnova stávajících ploch
- zásahy mající výchovný charakter
- mýtní těžba (včetně předmýtní a nahodilé) v souladu se schváleným lesním hospodářským plánem
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability

### Nežádoucí způsoby využívání

- neplánované holosečné způsoby obnovy lesa s výjimkou mimořádných těžeb
- výsadba typově a druhově nepůvodních dřevin
- jakákoliv výstavba vyjma nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
- provádění terénních úprav, narušování půdního krytu, narušování vodního režimu, znečišťování odpady a odpadky ad.
- změny využití území nesmí nevhodně fragmentovat lesní celky, jak hlediska jeho ochrany, tak z důvodů eliminace ohrožení sousedních lesních porostů

### Ohrožení, rizika

- oplocování a ohrazování pozemků vedoucí ke snížené prostupnosti krajiny
- extenzivní rekreační využití – devastace lesních cest a přilehlých ploch
- eutrofizace lesních společenstev a narušení ekosystémů introdukcí polních druhů
- zanášení ornice smyté z polí ve výše položených polohách

## 5.3. Územní systém ekologické stability

- V severozápadní části řešeného území je vymezen dílčí úsek trasy regionálního biokoridoru *RBK.901*, který je vymezen jako existující a funkční.
- Na severozápadním okraji řešeného území je vymezeno funkční regionální biocentrum *RBC.430 (Lupěné)*.
- Na jihozápadním okraji řešeného území je vymezena část funkčního regionálního biocentra *RBC.OK27 (U Řepové)*.
- Na severovýchodním a jihovýchodním okraji řešeného území jsou vymezeny dílčí úseky trasy *RBK.902*, které jsou vymezeny jako částečně existující a funkční. Pro doplnění chybějících segmentů *RBK.902* jsou navrženy plochy zeleně krajině (ZK) K.1 – K.3.
- Do trasy *RBK.902*, který je složeným biokoridorem, byla vložena lokální biocentra *LBC: Na pekáči, Hyvy a Hájky*. Uvedená LBC jsou vymezena jako existující a funkční.
- Na severním okraji řešeného území je v návaznosti na *RBC.430 (Lupěné)* vymezena trasa lokálního biokoridoru *LBK.22*, propojující *RBC.430 (Lupěné)* a lokální biocentrum *LBC U Sázavy* (vymezeno na sousedním k.ú. Zábřeh).
- V jihovýchodní části řešeného území je v návaznosti na regionální biokoridor *RBK.902* vymezena trasa lokálního biokoridoru *LBK.54*, propojujícího *RBK.902* a *LBC Na Předních horách* (vymezeno na sousedním k.ú. Lukavice).

**Tab. A.8. Navržené plochy přírodní – krajinná zeleň (pro územní systém ekologické stability)**

Poř. č.	Označení plochy	Katastrální území	Plocha (ha)	prvek ÚSES
1	K.1	Jestřebíčko	1,791	Regionální biokoridor RBK.902
2	K.2	Jestřebíčko	0,085	Regionální biokoridor RBK.902
3	K.3	Jestřebí u Zábřeha	0,678	Regionální biokoridor RBK.902
		<b>Celkem</b>	<b>2,554</b>	

#### 5.4. Prostupnost krajiny

- Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny.
- V řešeném území je žádoucí provést dílčí fragmentaci rozsáhlých celků zemědělské půdy, její diverzifikaci a současně i zvýšení počtu nezaplněných účelových komunikací.

#### 5.5. Protierozní opatření

K omezení vodní a větrné eroze se navrhuje:

- zakládání nových ekologicky stabilních porostů převážně liniového charakteru, s cílem vytváření protierozních opatření a optického rozčleňování stávajících nedělených nadměrných ploch polí,
- rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány, naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability.

#### 5.6. Ochrana před povodněmi

- Nejsou navrženy žádné plochy pro ochranu před povodněmi.

#### 5.7. Rekreace

- Územním plánem není uvažován rozvoj rekreace.
- Nejsou navrženy žádné plochy pro rekreaci.

#### 5.8. Dobývání nerostů

- Územním plánem nejsou navrženy žádné nové plochy pro těžbu nerostných surovin.



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

### 6.1. Vymezení pojmů

Ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se kromě jiného vyskytují i následující pojmy, které se pro Územní plán Jestřebí ad hoc definují takto:

#### a) Činnosti

- *Bydlení* je druh činnosti, zajišťující uspokojování základních lidských potřeb, zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Pro potřeby tohoto územního plánu je individuálním bydlením chápáno bydlení v rodinných domech, hromadným bydlením zpravidla bydlení v bytových domech, případně také v polyfunkčních objektech – v kombinaci s občanským vybavením.
- *Smíšeným bydlením* se rozumí koexistence (společný výskyt) bydlení (individuálního, hromadného) s občanským vybavením.
- *Smíšenou rekreací* se rozumí koexistence (společný výskyt) rodinné rekreace a individuálního bydlení.
- *Službou* se rozumí podnikatelská činnost uskutečňovaná pro příjemce, který ji nevyužívá pro vlastní podnikání. Služby se člení na věcné služby, tj. cizí činnosti, které se týkají věcí (hmotných statků) obnovují je nebo je zlepšují (např. opravy věcí) a osobní služby, tj. cizí činnosti, které se týkají člověka (např. kadeřnictví). Služby nelze skladovat.
- *Výrobou* nebo *výrobní činností* se rozumí činnosti směřující ke zhotovování věcných statků a služeb, sloužících k uspokojování lidských potřeb.
- *Zemědělskou výrobou* se rozumí zpravidla hromadná rostlinná nebo živočišná zemědělská výroba realizovaná ve specializovaných zemědělských areálech. Aktivity hromadné zemědělské výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů.
- *Průmyslovou výrobou* se rozumí hromadná tovární (velkosériová) výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou. Aktivity průmyslové výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů.
- *Skladováním* se rozumí činnosti zajišťující uchovávání věcných statků v nezměněném stavu.
- *Lehkým průmyslem* se rozumí výrobní činnost zpravidla orientovaná na spotřebitele (tzn. většina výrobků lehkého průmyslu je vyráběna/určena přímo pro koncové spotřebitele, než na meziprodukty k dalšímu zpracování). Lehký průmysl vyrábí především malé spotřební zboží (zboží krátkodobé spotřeby, movité věci prodávané maloobchodním způsobem, včetně zboží dlouhodobé spotřeby. Lehký průmysl je výrobní činnost, která používá menší množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou na jednotku zboží. Příkladem lehkého průmyslu je výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky a domácích spotřebičů.
- *Smíšenou výrobou* se rozumí podnikatelská nezemědělská, převážně malosériová výrobní činnost, provozovaná v plošně menších areálech (např. lehký průmysl, řemeslná výroba, živnostenská provozovny, služby), přičemž její charakter nesmí negativně ovlivňovat území za hranicí výrobní plochy/areálu.

- *Malovýrobou* se rozumí výroba v malém rozsahu, zemědělského nebo řemeslného charakteru, typická vysokým podílem vlastní práce samostatně hospodařících rolníků nebo (drobných) řemeslníků/živnostníků, případně i jejich rodinných příslušníků, která je provozována obvykle v objektech nebo na plochách přímo souvisejících s vlastním (individuálním) bydlením.
- *Drobnou pěstitelskou činností* se rozumí pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru.
- *Podnikatelskou činností* se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.
- *Podnikatelskou činností nerušícího a neobtěžujícího charakteru* se rozumí taková výrobní činnost, včetně služeb, která svými účinky a vlivy neomezuje, neobtěžuje a neohrožuje životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nad míru obvyklou (přiměřenou místním poměrům) a je slučitelná s charakterem území. Podnikatelská činnost nerušícího a neobtěžujícího charakteru nezahrnuje skladování, zemědělskou ani průmyslovou výrobu.
- *Podnikatelskou činností v plochách bydlení v rodinných domech* se rozumí provozování podnikatelské činnosti na pozemcích staveb pro individuální bydlení v objektech do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 metrů výšky, s jedním nadzemním podlažím, s možností podsklepení, přičemž vlastní podnikatelskou činností nesmí docházet ke snižování kvality prostředí a pohody bydlení ve vymezených plochách individuálního bydlení ani na sousedních nebo navazujících plochách.
- *Sítěmi technického vybavení* se rozumí nadzemní nebo podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení; podle účelu jsou sítě technického vybavení energetické (elektrická silová vedení, plynovodní a tepelná), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiná vedení (například produktovody).

#### **b) Funkční složky a vybrané plochy s rozdílným způsobem využití**

- *Občanské vybavení* je jednou ze základních urbanistických funkčních složek. Je představováno rozsáhlým souborem zařízení, sahajících od správy a administrativy, přes služby, až po školství a výchovu. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí.
- *Veřejným občanským vybavením* se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- *Komerčním občanským vybavením* se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící zejména pro zařízení maloobchodu, ubytování a veřejného stravování, zařízení služeb, provozovaných na komerční (obchodní) bázi, případně vybraných zařízení administrativy.
- *Plochy smíšeného využití* jsou plochy charakteristické různorodostí funkcí (polyfunkčnost), v nichž mohou být kombinovány vzájemně se nerušících funkce, bez (nutnosti nebo potřeby) specifikace funkce převažující. Jednotlivé funkce jsou vzájemně zaměnitelné, přičemž mohou být v dané ploše zastoupeny všechny, které do dané plochy náleží, nebo jen některá z nich. Dle charakteru základní funkční složky jsou v zastavěném území pro potřeby tohoto územního plánu dále rozlišovány *plochy smíšené obytné – venkovské* a *plochy smíšené obytné – rekreační*. V nezastavěném území *plochy smíšené nezastavěného území*.
- *Plochy smíšené obytné – venkovské* zahrnují pozemky staveb pro bydlení (individuální, hromadné), pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky nezbytné a související dopravní a technické infrastruktury, přičemž zde mohou být zastoupeny pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nebo podnikatelská činnost v plochách bydlení v rodinných domech nerušícího a neobtěžujícího charakteru.

- *Plochy smíšené obytné – rekreační* zahrnují pozemky staveb pro individuální bydlení, rodinnou rekreaci, veřejných prostranství a dále pozemky nezbytné a související dopravní a technické infrastruktury.
- *Dopravní infrastrukturou* se rozumí zejména pozemní komunikace včetně souvisejících zařízení, určené převážně pro motorovou dopravu, které nejsou, dálnicemi, silnicemi ani místními komunikacemi ve smyslu zákona o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb., v platném znění). Dopravní infrastrukturou se rozumí také plochy určené k parkování (parkoviště), pokud nejsou vymezeny jako součást veřejných prostranství, nebo plochy/prostory určené pro odstavování vozidel (garáže).
- *Souvisejícími provozními zařízeními a stavbami* se rozumí technické a hospodářské zázemí, tj. souhrn ploch, objektů a vedení, které mají doplňkový charakter a umožňují a zajišťují řádný provoz jednotlivých funkčních ploch.
- *Venkovní maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu* jsou plochy do maximální výměry 500 m<sup>1</sup> určené pro umístění a realizaci volnočasových zařízení nekomerčního charakteru, jako jsou např. hrací nebo dětská hřiště, pískoviště apod., umožňující provozování sportovně-relaxačních aktivit, zejména na plochách určených k bydlení, či na plochách veřejných prostranství.
- *Zemědělská stavba* je a) stavba pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, s možností podsklepení; b) stavba pro chov hospodářských zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby.
- *Zemědělskými plochami* se rozumí plochy v nezastavěném území, zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů (orná půda, trvalé travní porosty, sady ad.), které jsou zpravidla zaměřeny na tržní produkci s převažujícím velkovýrobním způsobem zemědělského obhospodařování, včetně (souvisejících) polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras, terénních úprav, odvodňovacích kanálů apod.
- *Plochy soukromé a vyhrazené zeleně* se vymezují jak v zastavěném, tak v nezastavěném území. V nezastavěném území se však vymezují zpravidla pouze v přímé návaznosti na zastavěné území. Jedná se o plochy zemědělského půdního fondu, tvořené zahradami, maloplošnými ovocnými sady a menšími plochami orné půdy nebo trvalých travních porostů (tzv. záhumenky<sup>2</sup>), přiléhající k obytné zástavbě, které jsou malovýrobně obhospodařované a zajišťující zemědělskou produkci a drobnou pěstitelskou činnost jednotlivých vlastníků pozemků. Na plochách vymezených územním plánem jako *plochy soukromé a vyhrazené zeleně* lze umístit stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy do 5 metrů výšky, s možností podsklepení.
- *Krajinnou zelení* se rozumí plochy vegetace rostoucí mimo les s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí.
- *Přírodními plochami* se rozumí přirozené nebo přírodě blízké plochy nebo části krajiny v nezastavěném území se zvýšeným ekologicko-stabilizačním významem, nebo zvýšenou hodnotou krajinného rázu, primárně určené pro ochranu přírody a krajiny.

### c) Ostatní pojmy

- *Neobtěžující a nerušící činnosti* se rozumí takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi a jsou slučitelné s charakterem území s tím, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů

<sup>1</sup> Záhumenek, původně menší pozemek za stodolou též nazývaný humno, patří k hospodářství. Záhumenek později představoval obvykle jakýkoli menší pozemek ve vlastnictví, případně v osobním užívání, člena zemědělského družstva. Během období téměř výlučně družstevního vlastnictví půdy od 50. let 20. stol. do r. 1989 představoval záhumenek v bývalém Československu zvláštní formu držby a obhospodařování půdy zakládající se na členství a pracovní účasti družstevníka v tehdejší Jednotném zemědělském družstvu (JZD); mohl mít formu individuálních nebo společných záhumenků. Záhumenek nesměl přesahovat výměru 0,5 ha, v horských oblastech výjimečně mohl být do 1 ha zemědělské půdy. Intenzivní zahradní kultury (ovoce, zelenina, réva vinná) nesmělo přesahovat výměru 0,1 ha.

překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci.

- *Pohodu bydlení* se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.
- Pojem *nad míru přiměřenou místním poměrům* přesahuje běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Výklad se provádí objektivně a podle konkrétní situace, je tak třeba zohlednit jak intenzitu zásahu a jejich frekvenci, tak místní poměry.
- *Prostorovým uspořádáním* území se rozumí prostorová struktura uspořádání území a zástavby, která je kombinací tří základních parametrů: půdorysného uspořádání (např. zástavba bloková, solitérní, rozvolněná venkovská, rozptýlená, ad.), výškové zonace zástavby (např. jednopodlažní, nízkopodlažní - do 3. NP, apod.) a objemové zonace zástavby (např. maloobjemová – rodinné domy; středně objemová – bytové domy; velkoobjemová – rozsáhlé obytné komplexy, nákupní střediska typu hypermarket, výrobní haly, skladové komplexy apod.), které lze využít při stanovení podmínek prostorového uspořádání, přičemž dle potřeby, povahy a charakteru území, lze případně použít jen některé z uvedených parametrů.
- *Výšková hladina zástavby* je výška staveb nad přilehlým terénem vyjádřená počtem nadzemních podlaží, přičemž výška podlaží není určena a musí odpovídat potřebám umísťované funkce. Pokud budou domy kryté sklonitou střechou, je možno využít i podkroví, přičemž podkroví se nezapočítává jako samostatné nadzemní podlaží.

## 6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### 1. BV- Plochy bydlení - bydlení venkovské

#### Hlavní využití

- individuální bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití

- činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí)
- podnikatelská činnost v plochách bydlení v rodinných domech nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- venkovní otevřená maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu, dětská hřiště
- veřejná prostranství
- veřejná a izolační zeleň
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

#### Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, nebo které snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení nad míru přiměřenou místním poměrům

## **2. RI - Plochy rekreace – rekreace individuální**

### **Hlavní využití**

- rodinná (individuální) rekreace

### **Přípustné využití**

- činnosti, pozemky a stavby přímo související s rodinnou rekreací a jejím provozem
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- veřejná prostranství včetně veřejné, izolační a užitkové zeleně

### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- činnosti, zařízení a stavby, které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami, nebo které snižují kvalitu prostředí nad míru přiměřenou místním poměrům

## **3. OV- Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné**

### **Hlavní využití**

- veřejné občanské vybavení

### **Přípustné využití**

- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- Hasičská zbrojnice a jiné stavby integrovaného záchranného systému a pro ochranu obyvatelstva.
- Technické služby obce popřípadě jejich zázemí.
- byty vlastníků objektů, služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu
- izolační, vnitroareálová a veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- komerční občanské vybavení
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **4. OS- Plochy občanského vybavení – občanské vybavení-sport**

### **Hlavní využití**

- tělovýchova, sport, sportovně rekreační a relaxační aktivity

### **Přípustné využití**

- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- izolační a vnitroareálová zeleň
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- veřejná prostranství
- bydlení správců objektů nebo nezbytného technického personálu ve služebních bytech

### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

- všechny činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nebo které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území nad míru přiměřenou místním poměrům

### **5. OH - Plochy občanského vybavení – občanské vybavení-hřbitovy**

#### **Hlavní využití**

- hřbitov

#### **Přípustné využití**

- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- izolační a vnitroareálová zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### **6. PU - Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná**

#### **Hlavní využití**

- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

#### **Přípustné využití**

- náves, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky, veřejná a izolační zeleň
- dětská hřiště, maloplošná otevřená sportovní zařízení
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura, včetně parkovišť
- zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### **7. SV - Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské**

#### **Hlavní využití**

- smíšené bydlení

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- venkovní maloplošná sportovní zařízení
- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- veřejná a izolační zeleň
- izolační a vnitroareálová zeleň
- doprava v klidu (garážování, parkování, odstavné zpevněné plochy)
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- podnikatelská činnost nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- zařízení a stavby zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

**Nepřípustné využití**

- zemědělská výroba
- průmyslová výroba
- smíšená výroba
- skladování
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nebo které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území nad míru přiměřenou místním poměrům

**8. SX - Plochy smíšené obytné – smíšené obytné rekreační****Hlavní využití**

- smíšená rekreace

**Přípustné využití**

- ostatní doplňující stavby a zařízení přímo související s bydlením a rekreací a jejich provozem
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- venkovní maloplošná sportovní zařízení
- veřejná prostranství
- veřejná a izolační zeleň
- doprava v klidu (garážování, parkování, odstavné zpevněné plochy)

**Nepřípustné využití**

- bydlení a rekreace v apartmánových rekreačních domech
- hromadné bydlení v bytových domech
- hromadná rekreace
- občanské vybavení
- zemědělská výroba
- průmyslová výroba
- smíšená výroba
- skladování
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nebo které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území nad míru přiměřenou místním poměrům

**9. DS - Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční****Hlavní využití**

- silniční doprava

**Přípustné využití**

- silnice, odstavné silniční pruhy a parkoviště, zastávky hromadné dopravy
- související sítě technického vybavení
- související pozemky a stavby provozních zařízení

- mimo vlastní silniční tělesa lze v těchto plochách umístit izolační pásy zeleně, související síť technického vybavení včetně protihlukových opatření, zařízení protipovodňové ochrany, pěší komunikace a cyklistické stezky

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### **10. DX - Plochy dopravní infrastruktury - doprava účelová**

#### **Hlavní využití**

- účelová doprava

#### **Přípustné využití**

- zpevněné komunikace sloužící pro účelovou, zemědělskou nebo lesní dopravu mimo zastavěné území, včetně přístupových komunikací zajišťujících dopravní obsluhu ploch bydlení a rekreace, které mohou být využívány i pro pěší a cyklistickou dopravu nebo jako hipostezky
- samostatné nebo kombinované cyklistické stezky
- parkování osobních vozidel
- přílehlé pásy izolační a doprovodné zeleně
- související a nezbytná technická infrastruktura
- zařízení a stavby zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### **11. TU - Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná**

#### **Hlavní využití**

- plochy pro umístění technické infrastruktury

#### **Přípustné využití**

- zařízení a stavby pro zabezpečování zásobování pitnou vodou
- zařízení a stavby pro odvádění a likvidaci dešťových a odpadních vod
- zařízení a stavby pro rozvod (přenos), transformaci a spotřebu elektrické energie
- zařízení a stavby pro zabezpečování přívodu a rozvodu zemního plynu
- komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení a stavby veřejné komunikační sítě
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- doprava v klidu (parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy)
- izolační a vnitroareálová zeleň
- související zařízení a stavby požární ochrany
- umělé vodní plochy (nádrže technického charakteru)

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím



## 12. TO - Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

### Hlavní využití

- sběrný dvůr

### Přípustné využití

- plochy pro stavby a zařízení sloužící k zabezpečení údržby veřejných ploch a prostranství, technické a úklidové služby
- související stavby provozních zařízení
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- vnitroareálová a izolační zeleň

### Podmíněně přípustné využití

- navržená plocha Z17-Z.17 je využitelná pouze za předpokladu, že na pozemku parc. č. 59/1 k. ú. Jestře- bíčko bude před realizací záměru provedený biologický průzkum zaměřený na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle ustanovení § 48 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů

### Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 13. VZ - Plochy výroby a skladování –výroba zemědělská a lesnická

### Hlavní využití

- zemědělská výroba

### Přípustné využití

- nezemědělská podnikatelská činnost
- skladování
- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- izolační a vnitroareálová zeleň
- bydlení správců objektů a nezbytného technického personálu

### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba
- všechny ostatní činnosti, pozemky, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, pozemky, stavby a zařízení, které svým provozem negativně ovlivňují území za hranicemi vlastní výrobní plochy
- zvyšování počtu chovaných hospodářských zvířat nad stanovené kapacity

## 14. WU - Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné

### Hlavní využití

- vodní plochy a toky

**Přípustné využití**

- účelová vodohospodářská výstavba včetně zařízení souvisejících s protipovodňovou ochranou
- ve vhodných úsecích vodních toků realizace malých retenčních nádrží
- rybochovná zařízení včetně souvisejících zařízení a související dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná břehová zeleň
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

**Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování

**15. ZP - Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy****Hlavní využití**

- veřejně přístupné plochy veřejných prostranství s převahou neznečištěných ploch

**Přípustné využití**

- veřejná zeleň, parky, plochy izolační (oddělující) zeleně
- dětská hřiště
- venkovní maloplošná sportovní zařízení
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně cyklistických stezek
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

**Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**16. ZZ - Plochy zeleně – zahrady a sady****Hlavní využití**

- soukromá a vyhrazené zeleně

**Přípustné využití**

- malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky) zajišťující zemědělskou produkci a drobnou pěstitelskou činnost malých a drobných soukromých zemědělských subjektů
- plochy veřejné zeleně, které nebyly vymezeny jako veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

- činnosti, zařízení a stavby směřující k odstranění ekologických rizik
- stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, s možností podsklepení, přičemž na jednom pozemku není přípustná kumulace více těchto staveb, ani jejich slučování do jednoho většího objektu

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- v nezastavěném území umístování staveb pro zemědělství, pouze s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití
- umístování staveb pro lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

### **17. ZK - Plochy zeleně – zeleň krajinná**

#### **Hlavní využití**

- krajinná zeleň

#### **Přípustné využití**

- náletová zeleň, remízky, háje, prameniště s dřevinami
- liniové porosty s krajino tvornou a protierozní funkcí
- větrolamy, aleje, stromořadí, břehové porosty, meze, lemy teras, vegetační doprovody cest
- solitérní stromy
- plochy určené pro vytváření biokoridorů, které jsou základními skladebnými částmi územního systému ekologické stability (ÚSES)
- dočasné stavby a zařízení sloužící k ochraně nových výsadeb před poškozováním zvěří (lesnické oplocenky)
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- činnosti směřující k odstranění ekologických rizik
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch

### **18. NU - Plochy přírodní – přírodní všeobecné**

#### **Hlavní využití**

- přírodní plochy

#### **Přípustné využití**

- plochy určené pro územní stabilizaci a vytváření biocenter, která jsou základními skladebnými prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- vodní plochy tvořící základ biocenter - bez rybochovného využívání
- výsadba a dosadba porostů dřevinami typově a druhově odpovídajícími požadavkům ÚSES
- plochy zajišťující eliminaci rizik záplav extravilánovými vodami

- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pouze křížení nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti s plochami biocenter, tak aby bylo zajištěno jejich minimální dotčení a eliminována jejich fragmentace.
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- využití území a činnosti vedoucí ke zhoršení stavu přírodního prostředí, ke snížení ekologicko-stabilizační funkce
- změny druhů pozemků na druhy pozemků s nižším dosažitelným stupněm ekologické stability
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch

### **19. LU - Plochy lesní – lesní všeobecné**

#### **Hlavní využití**

- lesní plochy

#### **Přípustné využití**

- lesní porosty v souvislých celcích i izolovaných segmentech plnící funkci lesa využívané podle své funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení) ve smyslu lesního zákona
- vyčlenění vybraných lesních ploch pro územní systém ekologické stability
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- dočasné stavby a zařízení sloužící k ochraně nových výsadeb před poškozováním zvěří (lesnické oplocenky)
- pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

#### **Podmíněně přípustné využití**

- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

#### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

### **20. AU - Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné**

#### **Hlavní využití**

- zemědělské plochy

### **Přípustné využití**

- zemědělský půdní fond s převažujícím velkovýrobním charakterem obhospodařování
- protierozní opatření (meze, zatravněné průlehy, stromořadí apod.) snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami.
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy
- související dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu zemědělských ploch
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch
- činnosti, zařízení a stavby směřující k odstranění ekologických rizik

### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování propustnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

## **21. MU - Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné**

### **Hlavní využití**

- Smíšené plochy nezastavěného území, u něhož není účelné jeho podrobnější členění, bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

### **Přípustné využití**

- menší nebo izolované pozemky určené k plnění funkcí lesa
- menší nebo samostatné pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy včetně revitalizace vodních toků a jejich niv
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

### **Nepřípustné využití**

- všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování propustnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

## **6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání**

Prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, musí respektovat charakter venkovské zástavby, přičemž zejména výška objektů nesmí

překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla<sup>2</sup>.

- U stávajících objektů s tradičním rázem (charakterem) zástavby je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb; převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad; regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území.
- Není přípustné umísťování staveb městského a příměstského charakteru zástavby, která se vyznačuje menšími rozměry pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů) bez odkazu na tvary objektů původní zástavby. Současně není přípustné umísťování staveb zásadně nebo výrazně odlišných svým tvarovým i materiálovým pojetím od staveb dochované tradiční venkovské zástavby sídla. Nejsou přípustné stavby mobilních domů.
- Zástavba v nově navržených plochách bydlení bude rozvolněná a převážně solitérní (izolované rodinné domy)
- V navržených plochách bydlení v rodinných domech – venkovské Z.2 až Z.7 a Z.15 nesmí výšková hladina zástavby rodinných domů přesáhnout jedno nadzemní podlaží<sup>3</sup>.
- V ostatních stávajících plochách bydlení, tj. v plochách bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plochách smíšených obytných – venkovských (SV), a to pouze v přímé návaznosti na stávající dvoupodlažní zástavbu uvnitř zastavěného území, lze připustit i výškovou hladinu dvou nadzemních podlaží.
- Výšková hladina zástavby v plochách smíšených obytných – rekreačních nesmí přesáhnout 1 nadzemní podlaží.

#### 6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Je žádoucí zvýšení diverzity krajinné mozaiky ve prospěch travních porostů a zejména rozptýlená a liniová krajinná zeleně. Základními podmínkami ochrany krajinného rázu jsou:

- ochrana stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních porostů, podpora a vytvoření funkčních prvků územního systému ekologické stability včetně revitalizace vodních toků a jejich niv,
- podpora zakládání nových liniových prvků zeleně – meze, doprovod polních cest v krajině, rozptýlená krajinná zeleně, křoviny apod. jako opatření proti větrné erozi, pro optické rozčlenění stávajících nedělených nadměrných ploch polí,
- ochrana prostupnosti území – ochrana stávající cestní sítě mimo zastavěné území obce s možností využití pro cykloturistiku,
- respektování výškové hladiny zástavby – ochrana harmonické siluety obce.
- Dosud nezastavěné krajinné pohledové horizonty regionálního a lokálního významu, které jsou zobrazeny ve výkrese A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny* grafické části *Územního plánu* a výkrese B.2.2 *Koordináční výkres* grafické části *Odůvodnění* a označeny jako „plochy významně se uplatňujících pohledových horizontů“, nesmí být narušovány výstavbou vizuálně negativně se uplatňujících vertikálních dominant jako jsou např. stožáry základnových stanic GSM, větrné elektrárny apod. Maximální výška staveb zde nesmí přesahovat výšku 20 m.

<sup>2</sup> Obrazem sídla se rozumí výtvarná hodnota vnitřní nebo vnější formy sídla vizuálně vnímaná jako celek.

<sup>3</sup> Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásnu širokém 5,0 m po obvodu domu.

## 7. 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

### 7.1. Navržené veřejně prospěšné stavby

- Územním plánem se nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### Navržená veřejně prospěšná opatření

#### a) Územní systém ekologické stability (VU)

- regionální biokoridor RBK.902 (VU.1)<sup>4</sup> [K.1]<sup>5</sup>
- regionální biokoridor RBK.902 (VU.2)[K.2]
- regionální biokoridor RBK.902 (VU.3)[K.3]

## 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územním plánem se nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem se nestanovují žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona.

*Závěr:*

Textová část *Územního plánu* obsahuje celkem **31** stran.

Grafická část *Územního plánu* obsahuje celkem **7** výkresů.

**Tab. A.9. Obsah grafické části Územního plánu**

č.	č. výkr.	Název výkresu	Měřítko
1	<b>A.2.1</b>	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	<b>A.2.2</b>	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	<b>A.2.3</b>	Dopravní a technická infrastruktura – energetika, spoje	1 : 5 000
4	<b>A.2.4</b>	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 5 000
5	<b>A.2.5</b>	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
6	<b>A.2.6</b>	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
7	<b>B.2.1</b>	Koordinnační výkres	1 : 5 000

<sup>4</sup> Označení VPO dle grafické části dokumentace: A.2.6 Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření.

<sup>5</sup> Označení navržené plochy s rozdílným způsobem využití dle grafické části dokumentace: A.2.2 Hlavní výkres.

