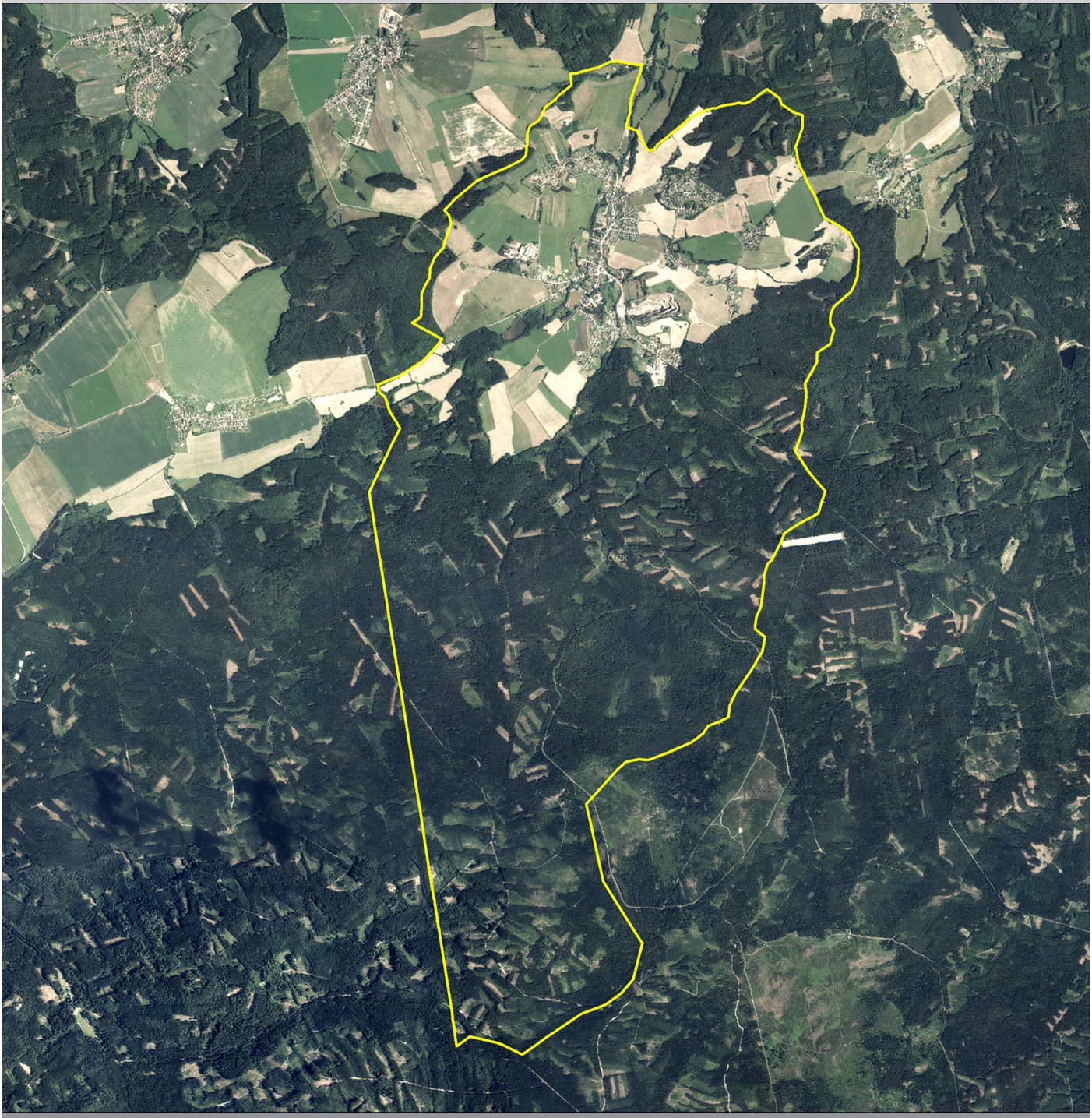
ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČOV

úplné znění po změně č. 2



duben 2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán vydávající územní plán:	Zastupitelstvo obce Zaječov
Číslo veřejné vyhlášky:	
Pořadové číslo poslední změny:	2.
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel:	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
Oprávněná úřední osoba pořizovatele *Jméno a příjmení:* *Funkce:*	 Ing. Jitka Valečková samostatný odborný referent
Razítko a podpis:	

AKCE	**Územní plán Zaječov: úplné znění po změně č. 2**
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti Černí | urbanistický ateliér Záhorského 885, 152 00 Praha 5
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	duben 2019

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Zaječov / 2012
Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová, Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o.

Územní plán Zaječov – změna č. 1 / 2017
Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Územní plán Zaječov – změna č. 2 / 2019
Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Pozn.: Grafická část na katastrálních územích Zaječov a Kvaň využívá jako podklad výkresovou dokumentaci územního plánu z r. 2012.

ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČOV
I. Textová část územního plánu

OBSAH:

1. Vymezení zastavěného území ... 5
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území ... 5
2.1. Koncepce rozvoje území ... 5
2.2. Ochrana hodnot území ... 5
2.2.1. Urbanistické hodnoty ... 5
2.2.2. Architektonické hodnoty ... 6
2.2.3. Ochrana přírodních hodnot ... 6
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu ... 7
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití ... 7
2.3.2. Plochy dle významu ... 7
3. Urbanistická koncepce ... 8
3.1. Základní urbanistická koncepce ... 8
3.2. Návrh rozvoje území ... 8
3.3. Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy dalších změn ... 9
3.3.1. Plochy bydlení ... 9
3.3.2. Plochy rekreace ... 9
3.3.3. Plochy občanského vybavení ... 10
3.3.4. Plochy veřejných prostranství ... 10
3.3.5. Plochy smíšené obytné ... 10
3.3.6. Plochy dopravní infrastruktury ... 10
3.3.7. Plochy technické infrastruktury ... 10
3.3.8. Plochy smíšené výrobní ... 10
3.3.9. Plochy sídelní zeleně ... 10
3.3.10. Plochy specifické ... 10
3.3.11. Plochy těžby nerostů ... 10
3.4. Systém sídelní zeleně ... 11
4. Koncepce veřejné infrastruktury ... 11
4.1. Dopravní infrastruktura ... 11
4.1.1. Silniční síť ... 11
4.1.2. Komunikační síť ... 11
4.1.3. Hluk z dopravy ... 12
4.1.4. Doprava v klidu ... 12
4.1.5. Cyklistická a pěší doprava, komunikace v krajině ... 12
4.1.6. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury ... 12
4.2. Technická infrastruktura ... 12
4.2.1. Vodní toky, nádrže, hydrologické poměry ... 12
4.2.2. Zásobování pitnou vodou ... 13
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod ... 13
4.2.4. Zásobování teplem ... 13
4.2.5. Zásobování elektrickou energií ... 14
4.2.6. Elektronické komunikace ... 14
4.2.7. Nakládání s odpady ... 14
4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury ... 14
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury ... 14
4.4. Veřejná prostranství ... 15
5. Koncepce uspořádání krajiny ... 15
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny ... 15
5.2. Územní systém ekologické stability ... 16
5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině ... 18
5.3.1. Plochy pro Územní systém ekologické stability ... 18
5.3.2. Plošné a liniové prvky zeleně v krajině ... 18
5.3.3. Vodní plochy ... 18

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ... 18
6.1. Společná ustanovení ... 18
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch ... 21
6.2.1. Bydlení kolektivní (BK) ... 21
6.2.2. Bydlení individuální (BI) ... 21
6.2.3. Rekreace rodinná (RR) ... 23
6.2.4. Občanské vybavení (OV) ... 23
6.2.5. Občanské vybavení – sport (OS) ... 24
6.2.6. Občanské vybavení – hřbitov (OH) ... 25
6.2.7. Občanské vybavení – zeleň (OZ) ... 25
6.2.8. Veřejná prostranství (VP) ... 25
6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (VZ) ... 26
6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO) ... 26
6.2.11. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK) ... 27
6.2.12. Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP) ... 28
6.2.13. Technická infrastruktura (TI) ... 28
6.2.14. Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) ... 29
6.2.15. Výroba – zemědělská výroba (ZV) ... 29
6.2.16. Smíšené výrobní plochy (SV) ... 30
6.2.17. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) ... 31
6.2.18. Zemědělské plochy (ZP) a Zemědělské plochy – zahrady (ZZ) ... 31
6.2.19. Lesní plochy (LE) ... 32
6.2.20. Přírodní plochy (PP) ... 33
6.2.21. Smíšené nezastavěné plochy (SN) ... 34
6.2.22. Plochy těžby nerostů (TE) ... 34
6.2.23 Specifické multifunkční plochy (SM) ... 35
6.2.24. Plochy specifické (X) ... 35
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ... 35
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo ... 36
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby ... 36
7.2. Záměry, pro které lze pouze vyvlastnit ... 37
7.2.1. Veřejně prospěšné stavby ... 37
7.2.2. Veřejně prospěšná opatření ... 37
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo ... 39
8.1.1. Veřejná prostranství ... 40
9. Plochy a koridory územních rezerv ... 40
10. Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování ... 40
11. Rozsah dokumentace ... 41

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 1. 1. 2012. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění. Změnou č. 1 územního plánu se k datu 6. 4. 2016 provedla aktualizace vymezení zastavěného území. Změnou č. 2 se k datu 8. 3. 2018 provedla aktualizace vymezení zastavěného území.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území:

- rozvoj ploch pro bydlení a výroby převážně v centrálním území, návaznost nově vymezených zastavitelných ploch na stávající stabilizované plochy,
- stabilizace ploch pro individuální rekreaci s minimalizací rozsahu nových ploch, a to v návaznosti na zastavěné území,
- plochy bydlení v návaznosti na stávající zástavbu a ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a inženýrským sítím,
- plochy pro výrobu soustředěné v jihozápadním segmentu území,
- doplnění ploch veřejné vybavenosti (dopravní a technická infrastruktura),
- doplnění nových veřejných prostranství jakožto nových nebo rozšířených obslužných komunikací,
- návrh komunikací v krajině,
- doplnění místních tras inženýrských sítí v návaznosti na stávající koncepci veřejné infrastruktury, výstavba vodojemu, vodovodu a splaškové kanalizace,
- respektování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – mimolesní zeleň – urbánní funkce), ponechání ve stávajícím stavu,
- ochrana a rozvoj zeleně v krajině, plošné a liniové, včetně ochranné zeleně,
- vymezení územní rezervy pro vodní nádrž Kleštěnice,
- vymezení ploch pro ÚSES.

2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

2.2.1. Urbanistické hodnoty

Urbanistickou hodnotou jsou historická jádra sídel (návsi, statky, rybníky, drobná architektura), nejstaršími jádry osídlení jsou klášter a návsi ve Starém Zaječově, v Nové Vsi, v Horní Kvani a na Čihadle.

2.2.2. Architektonické hodnoty

V území byly zaznamenány tyto architektonické hodnoty:

Budovy
Významné a veřejné budovy:
- klášter Svatá Dobrotivá – gotický kostel, objekt kláštera barokizovaný (též nemovitá kulturní památka),
- kaple na návsi Starého Zaječova (též nemovitá kulturní památka) – před r. 1800,
- objekt bývalé pošty,
- bývalý mlýn (dnes pila) – patrová barokní stavba, ve špatném stavu,
- hřbitov a klasicistní objekt márnice – z konce 19. století, náhrobky,
- dům V Hamburku – hostinec z meziválečného období,
- základní škola (budova z r. 1880),
- Lidový dům (1924–1925).

Obytné objekty:
- dům na hrázi ve Svaté Dobrotivé,
- roubená lidová architektura,
- zděná lidová architektura (zemědělské usedlosti, chalupy) – např. Starý Zaječov, Nová Ves, statek č.p. 1 (p. č. 250/1 k. ú. Zaječov),
- dům na p. č. 142 v Kozojedech – pravděpodobně z období raného baroka,
- dělnická kolonie z konce 19. století na svahu pod Starým Zaječovem,
- dělnická kolonie z 2. pol. 19. stol. v Kozojedech.

Hodnoty v parteru:
Pomníky:
- • pomník padlým v 1. sv. válce u kláštera (A. Lhoták, 1924),
- • pomník padlým v 1. sv. válce v Kozojedech (1938),
- • pomník umučeným v 2. sv. válce u ZŠ (1946),
- • pomník PTP u areálu Vojenských lesů a statků.

Sochy a kříže:
- kříž na návsi Starého Zaječova (též nemovitá kulturní památka),
- kříž u cesty ze Starého Zaječova ke hřbitovu,
- kříž na hlavní křižovatce v lokalitě Svatá Dobrotivá,
- socha sv. Jana Nepomuckého u kláštera (1709),
- kříž před klášterem,
- kříž v lokalitě Nad bazénem,
- kříž na návsi v Nové Vsi poškozený (jen sokl),
- dva kříže na konci Nové Vsi,
- kříž na návsi Horní Kvaně,
- kříž na návsi Vitinka.

2.2.3. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezování ploch pro územní systém ekologické stability.

Nejhodnotnější přírodní území (cenné lesní porosty, louky, mokřady, vřesoviště a desítky potoků) jsou zahrnuta do CHKO Brdy. Území I. a II. zóny je k zajištění ochrany vymezeno jako plochy přírodní.

Dále jsou vymezeny hodnotné porosty nelesního typu v krajině (plošná a liniová zeleň), které je třeba zachovat.

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování ÚP Zaječov byly použity plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení kolektivní (BK)
	Bydlení individuální (BI)
Plochy rekreace:	Rekreace rodinná (RR)
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení (OV)
	Občanské vybavení – sport (OS)
	Občanské vybavení – hřbitov (OH)
	Občanské vybavení – zeleň (OZ)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP)
	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
Plochy smíšené obytné:	Smíšené obytné plochy (SO)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
	Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)
Plochy výroby a skladování:	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV)
	Výroba – zemědělská výroba (ZV)
Plochy smíšené výrobní:	Smíšené výrobní plochy (SV)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy (ZP)
	Zemědělské plochy – zahrady (ZZ)
Plochy lesní:	Lesní plochy (LE)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)
Plochy smíšené nezastav. území:	Smíšené nezastavěné plochy (SN)
Plochy těžby:	Plochy těžby nerostů (TE)
Plochy specifické:	Specifické multifunkční plochy (SM)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zaječov byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují: zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy v krajině s navrženou změnou využití,
- plochy územních rezerv.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Nové plochy zástavby budou situovány v návaznosti na zastavěné území po obvodu sídla s maximálním využitím stávajících komunikací.

Rozvojové plochy (zastavitelné a plochy přestavby) jsou určeny pro bydlení, individuální rekreaci, občanské vybavení neveřejného charakteru, veřejná prostranství (komunikace,

zeleň), dopravní a technickou infrastrukturu (úpravy komunikací, parkoviště, vodojem), smíšené obytné plochy a plochy smíšené výrobní.

3.2. Návrh rozvoje území

Rozvoj jednotlivých sídel je řešen takto:

Starý Zaječov

- plochy pro bydlení na severním a jižním okraji sídla BI 1, BI 5, BI 7, BI 8 mimo zastavěné území, v návaznosti na něj, doplněny zástavbou proluk BI 2 až BI 4, BI 6;
- doplňující plochy zahrad ZZ 1 a ZZ 2;
- veřejné prostranství VP 1 vymezeno pro komunikaci pro obsluhu plochy BI 8
- plochy občanského vybavení – sportu OS 1.

Pod Kozojedy

- plochy pro bydlení propojující samostatná zastavěná území Zaječova a Kozojed, ucelená lokalita BI 9 až BI 14 a samostatná BI 15;
- veřejné prostranství VP 2 vymezeno pro komunikaci pro obsluhu ploch BI 9 až BI 14, doplněno veřejným prostranstvím se zelení VZ 1;
- veřejné prostranství VP 11 jako rozšíření stávající komunikace.

U Hamburku

- ucelená lokalita ploch pro bydlení BI 21, BI 22, BI 31, BI 32, navazující na plochu pro bydlení doplněné sociálními službami SO 1, veřejným prostranstvím s komunikací VP 4 a veřejnými prostranstvími se zelení VZ 3 až VZ 5;
- plochy pro bydlení v prolukách BI 18 až BI 20, BI 23, BI 24;
- plocha veřejné zeleně VZ 2 na místě býv. rybníka „V rybníce“.

Nad bazénem

- plochy pro bydlení v návaznosti na páteřní komunikaci BI 25 až BI 30;
- veřejné prostranství VP 5 vymezeno pro komunikaci pro obsluhu plochy BI 25.

Výrobní zóna

- plochy smíšené výrobní SV 1 a SV 2, včetně plochy ochranné (veřejné) zeleně VZ 7.

Klášter Svatá Dobrotivá

- plocha pro obnovu klášterní zahrady OZ 1;
- plochy pro obslužná parkoviště DP 2 a DP 3;
- plocha pro obnovu rybníka VH 2.

Nad mlýnem
- plochy pro bydlení BI 33;
- plochy pro rodinnou rekreaci RR 1 a RR 2, doplněné prodloužením místní komunikace a obratištěm VP 6;
- vodní plocha VH 1.

Nová Ves
- plochy pro bydlení BI 62;
- plochy pro dvě točny na konci slepých komunikací VP 3 a VP 8.

Dolní Kvaň
- plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 34 až BI 37;
- plocha přestavby areálu Vojenských lesů na nové multifunkční využití SM 1.

Ze Zaječova do Horní Kvaně
- plochy pro bydlení podél stávající komunikace BI 16, BI 17, BI 39 až BI 41;
- veřejná prostranství VP 7, VP 9 a VP 10 zajišťující přístup k zadním parcelám;
- plocha pro rozšíření zahrad ZZ 3;
- plocha VH 3 pro vymezení poldru;
- plocha smíšená obytná SO 3

Horní Kvaň – jih
- plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 42 a BI 43;
- plocha pro vodojem TI 1.
- doplňující plocha zahrad ZZ 4.
- plocha pro obslužné parkoviště DP 4.

Horní Kvaň – sever
- plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 44 až BI 46;
- plocha smíšená obytná SO 2 s možností kombinace se zemědělstvím nebo výrobou;
- plocha pro obslužné parkoviště DP 5.

Kozojedy
- plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 47, BI 57 a BI 58;
- plochy pro bydlení v prolukách zastavěného území BI 48 až BI 56.

Čihadlo
- plochy pro bydlení BI 59 až BI 61.

3.3. Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy dalších změn

3.3.1. Plochy bydlení

Bydlení individuální (BI)
Zahrnuje zastavitelné plochy: BI 1 až BI 37, BI 39 až BI 62.

3.3.2. Plochy rekreace

Rekreace rodinná (RR)
Zahrnuje zastavitelné plochy: RR 1 a RR 2.

3.3.3. Plochy občanského vybavení

Občanské vybavení – zeleň (OZ)
Zahrnuje plochu přestavby: OZ 1.

Občanské vybavení – sport (OS)
Zahrnuje zastavitelnou plochu: OS 1

3.3.4. Plochy veřejných prostranství

Veřejná prostranství (VP)
Zahrnuje zastavitelné plochy: VP 1 až VP 11.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
Zahrnuje zastavitelné plochy: VZ 1 až VZ 5 a VZ 7.

3.3.5. Plochy smíšené obytné

Smíšené obytné plochy (SO)
Zahrnuje zastavitelné plochy: SO 1, SO 2, SO 3.

3.3.6. Plochy dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
Zahrnuje plochu DK 1.

Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)
Zahrnuje zastavitelné plochy: DP 2, DP 3, DP 4, DP 5.

3.3.7. Plochy technické infrastruktury

Technická infrastruktura (TI)
Zahrnuje zastavitelnou plochu: TI 1.

3.3.8. Plochy smíšené výrobní

Smíšené výrobní plochy (SV)
Zahrnuje zastavitelné plochy: SV 1 a SV 2.

3.3.9. Plochy sídelní zeleně

Zemědělské plochy – zahrady (ZZ)
Zahrnuje zastavitelné plochy: ZZ 1 až ZZ 4.

3.3.10. Plochy specifické

Specifické multifunkční plochy (SM)
Zahrnuje plochu přestavby: SM 1.

3.3.11. Plochy těžby nerostů

Plochy těžby nerostů (TE)
Zahrnuje plochu: TE 1, TE 2, TE 3.

3.4. Systém sídelní zeleně

Zastavěné území jádrového území Zaječova disponuje významnými stávajícími plochami sídelní zeleně.

- Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ) a částečně plochami Veřejná prostranství (VP) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací. Další hodnotná zeleň je v rámci sídla (i krajiny) vymezena plošnými a liniovými prvky stávající zeleně, uvedena v rámci ochrany hodnot území.
- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch BI), samostatnými nezastavitelnými zahradami (v rámci ploch ZP), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci ploch BK) a na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV, OS a OH).

Systém sídelní zeleně bude doplněn následujícími plochami a liniovými prvky:

- plochami veřejné zeleně VZ 1 až VZ 5 a VZ 7,
- plochami zahrad ZZ 1 až ZZ 4,
- plochami zeleně s ochrannou funkcí – ochrana před vlivy živočišné výroby,
- liniovými prvky zeleně podél komunikací.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určen pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2b. Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury.

4.1.1. Silniční síť

Síť silnic II. a III. třídy a síť navazujících hlavních místních komunikací je stabilizovaná, budou prováděny pouze úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace DK a Veřejná prostranství VP.

Kategorie silnic III. třídy – S 7,5.

Navrhuje se místní komunikace v rámci plochy DK 1.

Při umísťování staveb v zastavěném území v blízkosti silnice bude respektován odstup od silnice v rozsahu odpovídajícím ochrannému pásmu silnice mimo zastavěné území.

4.1.2. Komunikační síť

Jsou navrženy **místní komunikace** v rámci ploch veřejných prostranství:

VP 1 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 8

VP 2 – veřejné prostranství pro umístění sítě místních komunikací pro obsluhu ploch BI 9, BI 10, BI 11, BI 12, BI 13 a BI 14

VP 3 – veřejné prostranství pro umístění točny na konci slepé místní komunikace

VP 4 – veřejné prostranství pro umístění sítě místních komunikací pro obsluhu ploch BI 21, BI 22, BI 31, BI 32, SO 1

VP 5 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 25
VP 6 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu ploch RR 1 a RR 2 a točny na konci slepé místní komunikace
VP 7 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace
VP 8 – veřejné prostranství pro umístění točny na konci slepé místní komunikace
VP 9, VP 10 – veřejná prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 41
VP 11 – veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace
VP 12 – veřejné prostranství pro umístění účelové komunikace

Šířkové uspořádání stávajících místních komunikací je stabilizováno a nově navrhované komunikace budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace funkční třídy C3 budou řešeny s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru (MO 8).

4.1.3. Hluk z dopravy

Nastane-li u nové výstavby u stávajících pozemních komunikací potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

4.1.4. Doprava v klidu

Byla navržena parkoviště:
DP 2 – výstavba parkovacích stání u kláštera
DP 3 – výstavba parkoviště u kláštera
DP 4 – zřízení parkoviště – nástup do Brd
DP 5 – zřízení parkoviště – u občanské vybavenosti a pro nástup do krajiny

4.1.5. Cyklistická a pěší doprava, komunikace v krajině

Budování účelových komunikací, cyklotras, cyklostezek a pěších komunikací je možné v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravu a veřejných prostranství.

Byla navržena účelová komunikace spojující Kozojedy a Horní Kvaň.

4.1.6. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem dopravní infrastruktury:

- ochranné pásmo návrhové silnice II. a III. třídy 15 m od osy kraj. pruhu

4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A2c. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství a A2d. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

4.2.1. Vodní toky, nádrže, hydrologické poměry

Je navržena obnova rybníků Rokyta a U obecního úřadu (VH 1 a VH 2) jako součást protipovodňových opatření.

V rámci plochy veřejné zeleně VZ 2 mohou být realizována opatření pro rozlivu při povodni.

Vymezuje se územní ochrana pro výhledovou vodní nádrž Kleštěnice VH 101.

Vymezuje se plocha VH 3 pro zřízení suchého či polosuchého poldru k protipovodňové ochraně.

4.2.2. Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude i nadále řešeno z veřejného vodovodu s napojením na zdroj mimo řešené území (vojenský újezd).

Je navrženo rozšíření vodovodního systému pro sídla Horní Kvaň a Dolní Kvaň a pokryje také budoucí rozvoj obce:

- budou rozšířeny a zokruhovány vodovodní řady,
- kapacita vodovodu bude posílena o stávající vodní zdroj (studnu) v Dolní Kvani jižně od bytovek (mimo řešené území),
- v Horní Kvani bude na kótě 575 m n. m. vybudována úpravna vody, vodojem 2 × 15 m^3 a tlaková stanice (vymezeno jako plocha TI 1).

Kapacitní hranice, limitující rozvoj obce, je 1600 EO, které je možno na stávající vodní zdroje připojit. Dojde-li k naplnění této kapacity, bude další výstavba možná až po zvýšení kapacity vodních zdrojů na min. $Q = 3{,}3\ l \times s^{-1}$ (odpovídá bilančnímu počtu obyvatel ÚP, tj. 1900 EO).

Plochy BI 40 až BI 43 budou do doby vybudování vodovodu zásobovány z vlastních studní. Podmínkou výstavby na těchto plochách je zpracování hydrogeologického posudku, který prověří případné ovlivnění podzemních vod realizací nové studně tak, aby nedošlo ke snížení vydatnosti již v současné době provozovaných studní v této oblasti.

Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky. Umístění hydrantů bude řešeno v dokumentacích pro stavební povolení.

Sídlo Čihadlo bude u nadále zásobováno z vlastních studní.

4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec bude i nadále řešit <u>čištění odpadních vod</u> splaškovou kanalizací zakončenou čistírnou odpadních vod na území obce.

Bude postupně pokračovat výstavba dalších etap splaškové kanalizace (etapy Ia, Ib, IIa, IIb), která napojí části stávající zástavby, včetně ploch BI 1 až BI 30, BI 47 až BI 58.

Zástavba mimo dosah splaškové kanalizace bude mít domovní ČOV nebo žumpy vyvážené na ČOV.

Kapacitní hranice, limitující rozvoj obce, je 1500 EO, které je možno na stávající čistírnu odpadních vod připojit. Dojde-li k naplnění této kapacity, bude další výstavba možná až po zvýšení kapacity ČOV.

<u>Dešťové vody</u> budou přednostně likvidovány vsakováním v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna povrchovými příkopy. Na výrobních plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

4.2.4. Zásobování teplem

U nové zástavby je k vytápění navrhováno zejména dřevo a doplňkově elektrická energie. Alternativou je zde využívání zkapalněných plynů, biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití obnovitelných zdrojů energie (tepelná čerpadla, sluneční kolektory na objektech či přilehlých pozemcích).

Na celém území je navrženo omezování neekologických tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

4.2.5. Zásobování elektrickou energií

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Zástavbu na menších plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních trafostanic. V případě potřeby se navrhuje zvýšení výkonu trafostanic, případně jejich rekonstrukce.

Výstavba nových distribučních TS 22/0,4 kV je navrhována pro větší lokality nové zástavby:

TS 1N	pro plochy BI 25, BI 26, BI 27
TS 2N	pro plochy BI 16, BI 17
TS 3N	pro plochy BI 42, BI 43
TS 4N vč. napojení	pro plochu SV 2
TS 5N	pro osadu Čihadlo vč. ploch BI 59 – BI 61

V síti 22 kV je navrhováno:
nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 1N
nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 2N
nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 3N
nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 5N

V lokalitách s kapacitnější novou zástavbou bude kabelizována sekundární síť NN.

Při výstavbě vodní plochy VH 2 bude provedeno zesílení a přemístění sloupů na přípojce 22 kV k TS 3789 Obec. Kabelizace tohoto vedení není vyloučena.

4.2.6. Elektronické komunikace

Pro lokality nové zástavby budou telefonní rozvody řešeny zejména s využitím rezervy ve stávajících síťových rozvaděčích, optimálně v provedení úložném v zemi.

4.2.7. Nakládání s odpady

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm — 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo navržených vzdušných vedení VN 22 kV — 7 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo navržených trafostanic — 7 m

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres. Jako stávající plochy byly vymezeny:

a) Plochy Občanské vybavení (OV)

Školství:	základní škola (2 budovy)
	mateřská škola
Veřejná správa:	obecní úřad
Ochrana obyvatelstva:	hasičská zbrojnice
Církve a kultura:	kostel a klášter Svatá Dobrotivá kaple Starý Zaječov

b) Plochy Občanské vybavení – sport (OS)

- fotbalové hřiště Zaječov
- tenisové kurty a dětské hřiště u Lidového domu
- hřiště Starý Zaječov
- hřiště v lokalitě U Hamburku
- hřiště ve Kvani
- hřiště pro jízdu na kolech (návrh OS 1)

c) Plochy Občanské vybavení – hřbitov (OH)
provozovaný hřbitov v Zaječově

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství (VP) a Veřejná prostranství – zeleň (VZ).

V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy pro komunikace a točnu VP 1 až VP 11, plochy veřejně přístupné zeleně VZ 1 až VZ 5, VZ 7.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území obce Zaječov je v katastrálních územích Zaječov a Kvaň převážně smíšená, skládající se z území travních porostů a skupinek vzrostlé zeleně, po obvodu území se nachází plochy lesní. Katastrální území Zaječov v Brdech je prakticky celé zalesněné.

Tento charakter krajiny zůstane zachován, v území jsou navrženy plochy změn v krajině (plochy pro ÚSES), realizace dalších změn v krajině je umožněna v Podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V krajině mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou, cyklostezky, příp. cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky, běžkařské tratě).

V krajině nebudou umísťována solitérní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

V krajině nebudou zřizovány nové plochy pro těžbu nerostů mimo vymezený dobývací prostor a plochy pro rekreaci mimo ploch územním plánem vymezených.

Do budoucna bude podporován smíšený charakter území a stabilizovaný podíl zeleně v krajině, stávající prvky zeleně budou zachovány. V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, plošné prvky ochranné zeleně u areálu živočišné výroby a liniové prvky zeleně podél komunikací.

V plochách zemědělských se vymezuje plocha ZP 1 určená pro intenzivnější využití v souvislosti s plochou SM 1.

5.2. Územní systém ekologické stability

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

Regionální biocentra

RBC 1422 Kleštěnice; vymezené funkční
Cílové společenstvo: luční
Návrh opatření: Louky nehnojit, pravidelně kosit. Zdravotní prohlídka břehových porostů. Rozšířit luční plochy na celkovou výměru 50 ha.

Regionální biokoridory

RBK 1174; funkční
Cílové společenstvo: luční, břehové porosty, lada s dřevinami

Lokální biocentra

LBC 11 Heřman; funkční
Cílové společenstvo: vodní a mokřadní, břehové porosty, lesní
Návrh opatření: Stávající stav vyhovující, louky kosit, nehnojit.

LBC 14 Hromovka; funkční
Cílové společenstvo: lesní
Návrh opatření: postupná výměna dřevin za domácí listnáče.

LBC 51 Nad Čihadlem; částečně funkční
Cílové společenstvo: přirozený les MB, přechod do doubrav – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby, bez zásahu

LBC 114 Beran; funkční
Cílové společenstvo: přiroz. bučina + vrchol fenom. bor na skal. – klimax
Návrh opatření: bez zásahu

LBC 116 U Dolní Kvaně; částečně funkční
Cílové společenstvo: bučina + prechod do luž. spol. – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby, bez zásahu

LBC 118 Mourový potok; částečně funkční
Cílové společenstvo: lužní les – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby, bez zásahu

LBC 121 Rezerva I; funkční
Cílové společenstvo: lužní les – podm. smrčina – klimax
Návrh opatření: bez zásahu

LBC 125 Roviny; částečně funkční
Cílové společenstvo: (lužní les) + bučiny – přechod doubravy – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby, bez zásahu

LBC 126 Roviny – Prameny Jalového potoka; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. bučina – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby

LBC 127 Prameny Jalového potoka; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. bučina + prameniště, místy podm. smrčina – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby

LBC 129 Jalový potok; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. lužní les/bučina – klimax
Návrh opatření: změna druhové skladby, bez zásahu

LBC 131 Nový Rybník u Těně; funkční
Cílové společenstvo: lužní les, luzní louky, přírod. VP; mozaika porostu
Návrh opatření: bez zásahu, kosení

LBC II Dopadová plocha Jordán; funkční
Cílové společenstvo: zablok. sukcese, udržení bezlesí
Návrh opatření: specifický management dopadových ploch

Lokální biokoridory

LBK 11-RBC; funkční a částečně funkční
Cílové společenstvo: vodní, břehové porosty, údolní niva.

LBK 11-0; funkční a částečně funkční
Cílové společenstvo: vodní, břehové porosty, údolní niva.

LBK 14-RBK; funkční
Cílové společenstvo: luční, lesní, lada s dřevinami.

LBK 0-14; funkční
Cílové společenstvo: lesní.

LBK 113 Nad Čihadlem – Beran; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. bučina – klimax

LBK 115 Beran – U Dolní Kvaně; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. bučina se skal. – klimax

LBK 117 U Dolní Kvaně – Mourový potok; částečně funkční
Cílové společenstvo: lužní les – klimax

LBK 119 Mourový potok – Jalový potok; částečně funkční
Cílové společenstvo: lužní les, prameniště, bučina – klimax

LBK 122 Rezerva I – Rezerva II; částečně funkční
Cílové společenstvo: lužní les – podm. smrčina – klimax

LBK 128 Prameny Jalového potoka – Jalový potok; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. lužní les, z části podmáč. smrčina – klimax

LBK 130 Jalový potok – Nový rybník u Těně; částečně funkční
Cílové společenstvo: přiroz. lužní les/bučina – klimax

Interakční prvky

IP4 Les nad Kozojedy
Cílové společenstvo: lesní.
Návrh opatření: Zachovat lesní porosty.

IP5 Les nad Kozojedy
Cílové společenstvo: luční; lada s dřevinami; lesní porosty.
Návrh opatření: Zachovat extenzivní management ploch zahrnutých do interakčního prvku.

5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině

5.3.1. Plochy pro Územní systém ekologické stability

Plochy pro ÚSES: V území bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za ostatní plochy (vzrostlá zeleň); při realizaci bude možno místně ponechat trvalé travní porosty (jako ZPF), upřesnění rozsahu bude řešeno v Projektu ÚSES.

5.3.2. Plošné a liniové prvky zeleně v krajině

V krajině jsou navrženy:
- plošné prvky ochranné zeleně u areálu živočišné výroby,
- liniové prvky zeleně podél komunikací.

5.3.3. Vodní plochy

V krajině byly navrženy vodní plochy VH 1 – Rokyta a VH 2 – U obecního úřadu.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Zaječov je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmínečně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci celé plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

1) Pravidla pro uspořádání území – definice pojmů:

a) Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. plocha zastavění, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- plocha zastavění – podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku; kde se zastavěná plocha se chápe ve smyslu ČSN 734055 jako: „Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolační přizdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čárami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku.
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravňovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

b) Maximální plocha zastavění (max. % zastavění) se vztahuje pro každý pozemek (ve smyslu následujícího bodu 2, odr. třetí) na:

- zastavitelné plochy,
- stabilizované plochy mimo plochy typu BI, SO
- na novou výstavbu typu BI a SO v zastavěném území ve stabilizovaných plochách pouze, je-li umísťován nový záměr (nový samostatný RD, objekt vybavenosti v plochách SO apod.) v proluce s požadovanou min. výměrou.

Při ostatních dostavbách v rámci stabilizovaných ploch BI, SO v zastavěném území se ustanovení vztahuje na ucelený blok zástavby.

2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- stavby pro maloobchod – do 1000 m^2 plochy pozemku pro budovu obchodního prodeje
- stavby pro velkoobchod – nad 1000 m^2 plochy pozemku pro budovu obchodního prodeje
- pozemkem (parcelou) v kap. 6 může být míněn také soubor pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy BK, BI, RR, SO, OV, OS, OH.

3) Na celém správním území obce je zakázáno provádět:

- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- stavby pro obchod a halové sklady nad 5000 m^2 plochy pozemku – mimo plochy typu PV,
- vícepodlažní halové garáže
- řadové garáže; netýká se skupin garáží pro funkci plochy u ploch typu BK, OV, SO, PV, SV, pokud jsou uvnitř areálu,
- výstavbu a rozšiřování staveb a objektů rodinné rekreace a zahrádkářských chat mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- stavby a technická zařízení výškového charakteru – výška přes 20 m na volném prostranství nebo přes 8 m nad obklopující lesní porost.

4) Těžbu je možno provádět pouze v rámci vymezených Ploch pro těžbu nerostů TE a dále v plochách ZP, SN v rámci vymezeného dobývacího prostoru. Zpracování vytěžené suroviny na volných prostranstvích je možno pouze v místě těžby.

5) Velkoplošné limity využití území:

- Výstavba v ochranném pásmu lesa, silnice, venkovního vedení VN a TS: Přednostně budou budovy na pozemku umísťovány mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je třeba udělení výjimky z ochranného pásma, resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, kabelového sdělovacího vedení: Budovy na pozemku budou umísťovány mimo ochranné pásmo.
- *Pásmo při správě toku* bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.
- V případě výstavby v *poddolovaném území* je nutný báňský posudek se zatříděním dle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaném území.
- *Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)*: Při narušení melioračního systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- *Orientační záplavové území*: Při výstavbě bude při stavebním řešení počítáno s možností záplav (zvýšené přízemí nad předpokládanou výši hladiny Q_{100}).
- Výstavba v *ochranném pásmu hřbitova*: objekty nebudou podsklepené, umístění staveb na pozemku bude min. 20 m od hranice pozemku hřbitova s tím, že v tomto pásu bude umístěna vzrostlá zeleň (lze i v rámci zahrad); objekty budou zásobovány pitnou vodou z jiného než místního zdroje – napojeny na vodovod.

6) Komunikace:

Plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace.

7) Ochrana historického tvarosloví:

Při rekonstrukcích historických objektů je třeba zachovat hmoty a měřítka objektů, sklony střech a historické tvarosloví fasád.

8) Další ustanovení

- Dostavby v prolukách budou respektovat charakter okolní zástavby.
- Střechy sedlové nebo polovalbové, hřeben střech rovnoběžný s delší stranou objektu.
- Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.
- Před stavební čárou danou průčelími obytných staveb nebudou umísťovány žádné nad-

zemní stavby kromě plotů a v jejich linii umístěných koncových zařízení technické infrastruktury.
- Typ plotů na hranici plochy s veřejným prostranstvím: V historických jádrech venkovských sídel s tradicí zděných plotů se připouští neprůhledné zděné (dle místní situace), v ostatních lokalitách budou ploty průhledné s podezdívkou max. 60 cm nad terénem.
- Ve všech plochách jsou přípustné stavby, zařízení a opatření pro lepší hospodaření s povrchovou vodou.
- Nepřípustné je zatrubňování vodotečí a zařízení na odvod povrchových vod, s výjimkou podmíněně přípustného pro potřeby dopravy. podmíněně přípustné je zatrubňování pro potřeby dopravy (podmínkou bude projednání a povolení vodoprávního orgánu); u silničních příkopů bude zatrubňování podmíněně přípustné výhradně v zastavěném území, podmínkou bude povolení speciálního silničního stavebního úřadu

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:
Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- bydlení v bytových domech
- využití školské, zdravotnické, sociální a církevní v rámci objektu (např. byty s pečovatelskou službou apod.)
- stavby pro obchod, služby, veřejné stravování do 100 m^2 parcely objektu
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.), zahrady

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění (pro případ dostaveb): 40 % Min. plocha zeleně: 40 %
Max. plocha zastavění jednoho BD (pro případ dostaveb): 300 m^2
Max. hladina zástavby: U stávající výstavby nebo dostaveb nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné zástavby.
Při vzniku nové bytové jednotky na stávajících plochách bude vybudováno v rámci plochy min. 1 nové stání nebo garáž na vlastním pozemku.

6.2.2. Bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:
Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- bydlení v rodinných domech

- rekreace rodinná (chaty, rekreační domky)
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- plocha pro sport do 600 m^2
- odstavná a parkovací stání
- individuální garáže
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany:

- plochy pro chov hospodářských zvířat a výcvik koní

Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny a nezvýší dopravní zátěž v území:

- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 300 m^2 parcely objektu
- stavby pro obchod, služby do 300 m^2 parcely objektu

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového RD se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. velikost pozemku při uplatnění způsobu využití, vymezeného jako podmínečně přípustné, bez obytné funkce – max. 1000 m^2.

Max. plocha zastavění jednoho RD (hlavní stavba): 200 m^2. Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví.

U ploch bydlení, přístupných ze silnice, musí být zajištěn bezpečný přístup pro chodce, např. vyznačením odděleného pruhu.

U plochy BI 29 bude respektován stávající pás zeleně na východním okraji. U plochy BI 41 bude dodržen odstup od hrany potoka min. 6 m.

Plochy BI 40 až BI 43 budou do doby vybudování vodovodu zásobovány z vlastních studní. Podmínkou výstavby na těchto plochách je zpracování hydrogeologického posudku, který prověří případné ovlivnění podzemních vod realizací nové studně tak, aby nedošlo ke snížení vydatnosti již v současné době provozovaných studní v této oblasti.

V ploše BI 43 bude umístěn pouze 1 rodinný dům.

V ploše BI 62 bude umístěn pouze 1 rodinný dům a musí být zajištěn přístup k vodnímu toku.

Umístění ploch veřejných prostranství:

V rámci ploch BI mohou být doplněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací a inženýrských sítí, minimální rozsah není stanoven.

V plochách BI 15, BI 16, BI 41 bude vymezena plocha veřejného prostranství (s možností využití jako veřejná zeleň, dětské hřiště) o min. velikosti 1000 m^2 u ploch BI 16 a BI 41 a o min. velikosti 300 m^2 u plochy BI 15, její přesné umístění stanoví územní studie.
Plocha BI 17 bude zastavována tak, aby nová zástavby byla proti již zastavěným plochám nebo schválené etapě výstavby v ploše BI 16.

Umístění ploch občanského vybavení:
V rámci ploch BI mohou být doplněny plochy občanského vybavení, minimální rozsah ploch není stanoven.

6.2.3. Rekreace rodinná (RR)

Hlavní využití:
Rodinná rekreace.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- rodinná rekreace (chaty, rekreační domky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby
Podmínkou je, že:
  – k objektu bude přístup z veřejného prostranství s veřejnou komunikací, veř. prostranství o min. šíři 8 m v celé délce komunikace
  – objekt je možno napojit na inženýrské sítě;
- bydlení v rodinných domech, přestavby chat na objekty trvalého bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné než přípustné a podmínečně přípustné využití, činnosti a stavby.

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění parcely: 30 %
Min. plocha zeleně: 30 %
Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví
Při uznání možnosti přestavby na plochu pro bydlení se regulace řídí ustanovením pro plochy BI.

6.2.4. Občanské vybavení (OV)

Hlavní využití:
Občanské vybavení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- stavby pro školství – např. základní a mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví

- stavby pro sociální péči – např. domov pro seniory
- církevní stavby
- stavby pro kulturu – např. kulturní dům, multifunkční zařízení, výstavní expozice
- stavby pro veřejnou správu
- objekty integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro obchod a služby
- sportovní stavby a plochy
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt školníka)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro funkci plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění lokality: 50 %
Min. plocha zeleně: 30 %
Max. hladina zástavby: U stávající i nové výstavby nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné či smíšené zástavby.

6.2.5. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:
Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- sportovní stavby, plochy a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy (např. turistická ubytovna)
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu plochy (např. prodej občerstvení)
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné
- v ploše OS 1 není přípustná výstavba budov

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění plochy: 10 %
Min. plocha zeleně: 10 %
Max. plocha zastavění jednoho objektu 200 m^2.
Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví, max. 10 m.

6.2.6. Občanské vybavení – hřbitov (OH)

Hlavní využití:
Plochy a účelové stavby pro pohřbívání.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- plochy pro pohřbívání
- stavby pro obsluhu plochy (márnice, hrobky, ohradní zdi apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- zařízení kulturní a církevní pro obsluhu plochy (obřadní síň apod.)
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty a mimo vlastních ploch pro pohřbívání

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: 10 % (nezapočítávají se vlastní plochy pro pohřbívání)
Min. plocha zeleně: nestanoveno
Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví, max. 6 m.

6.2.7. Občanské vybavení – zeleň (OZ)

Hlavní využití:
Park, který nemá charakter veřejného prostranství.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- parky a zahrady
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby.

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění jednoho objektu: 100 m^2.

6.2.8. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:
Veřejně přístupné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- veřejně přístupné plochy zeleně
- plochy zeleně, okrasné zahrady

- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku apod.)
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: nestanoveno
Min. plocha zeleně: nestanoveno
Max. plocha zastavění jednoho objektu: 10 m^2.
Max. výška zástavby: 1 NP, max. 4 m
Nové místní komunikace v rámci ploch budou řešené jako průjezdné nebo budou doplněny o obratiště.

6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

Hlavní využití:
Veřejně přístupné plochy zeleně.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná, zeleň přírodního charakteru, zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná stání – prašné nebo zatravňovací dlaždice
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické – prašné nebo zatravňovací dlaždice
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- • jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: 5 % (bez komunikací)
Min. plocha zeleně: 80 %
Max. plocha zastavění jednoho objektu: 10 m^2.
Max. hladina zástavby: 1 NP, max. 4 m

6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití:
Bydlení doplněné nerušícími funkcemi s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- bydlení v rodinných domech
- rodinná rekreace
- stavby pro přechodné ubytování (penzion apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany:
- plochy pro chov hospodářských zvířat a výcvik koní

Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny a nezvýší dopravní zátěž v území:
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro obchod a služby do 200 m^2 parcely objektu

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového objektu se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy)

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 200 m^2

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví

V ploše SO 3 lze pro funkci bydlení umístit jen jeden rodinný dům.

Umístění ploch veřejných prostranství:

V rámci ploch SO mohou být doplněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací a inženýrských sítí.

V ploše SO 1 bude vymezena plocha veřejného prostranství (s možností využití jako veřejná zeleň, dětské hřiště) o min. velikosti 2000 m^2 nebo více ploch o celkové výměře min. 2000 m^2, jejich přesné umístění stanoví územní studie.

Umístění ploch občanského vybavení:

V rámci ploch SO mohou být doplněny plochy občanského vybavení.

6.2.11. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice a významné místní komunikace.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- komunikace všech kategorií (silnice, místní komunikace I. a II. třídy)
- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- odstavná a parkovací stání
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: nestanoveno
Min. plocha zeleně: nestanoveno
Max. hladina zástavby: 1 NP
Úpravy silnic III. třídy budou navrhovány v kategorii S 7,5.
Komunikace místní: obousměrné se navrhují v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.12. Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)

Hlavní využití:
Parkoviště a odstavné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- parkoviště, odstavná a parkovací stání, včetně umístění jednoduchých odpočinkových a informačních zařízení s omezením na 15 % výměry jednotlivých parkovišť
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné
- umísťování parkovišť v CHKO Brdy

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: nestanoveno
Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.13. Technická infrastruktura (TI)

Hlavní využití:
Koncová zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- plochy, stavby, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- technická zařízení na tocích
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší

- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění: nestanoveno
Min. plocha zeleně: nestanoveno
Max. plocha zastavění jednoho objektu 100 m^2.
Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, resp. max. 10 m (mimo zařízení)

6.2.14. Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV)

Hlavní využití:
Výroba, která obvykle není přípustná v jiných plochách.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- výroba
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- čerpací stanice pohonných hmot pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro obchod, služby
- stavby pro veřejné stravování
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby
Podmínkou je, že: – nesmí být v rozporu s činností hlavní
– plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy
- byt správce nebo majitele objektu

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění lokality: 60 %
Min. plocha zeleně: 10 %
Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví, hospodářské budovy max. 10 m

6.2.15. Výroba – zemědělská výroba (ZV)

Hlavní využití:
Zemědělská výroba.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- zemědělská neživočišná výroba
- zemědělské služby (opravny zemědělské techniky apod.)
- služby související s chovem hospodářských zvířat (veterinární, výuka)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- skladové budovy pro obsluhu plochy, s výjimkou ploch a budov pro skladování pachotvorných a infekčních látek
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Za předpokladu, že při rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO). V případech, které platná legislativní úprava nebo metodický pokyn neřeší, je nutno prokázat jinou metodou (např. pachovou či rozptylovou studií), že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany.

- živočišná výroba

Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy:
- stavby pro přechodné ubytování
- byt správce nebo majitele objektu

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné a podmínečně přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění lokality: 60 %
Min. plocha zeleně: 10 %
Max. hladina zástavby: max. 10 m (mimo zařízení)

6.2.16. Smíšené výrobní plochy (SV)

Hlavní využití:
Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro maloobchod

- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahradnictví

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby
Za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy:
- stavby pro přechodné ubytování

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné a podmínečně přípustné

Pravidla uspořádání území:
Max. plocha zastavění lokality: 60 %
Min. plocha zeleně: 10 %
Max. plocha zastavění jednoho objektu 2000 m^2.
Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, resp. max. 10 m (mimo zařízení)

6.2.17. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Hlavní využití:
Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- vodní plochy a toky, mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury – vedeny co nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné

6.2.18. Zemědělské plochy (ZP) a Zemědělské plochy – zahrady (ZZ)

Hlavní využití:
Zemědělský půdní fond.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely

(polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- včelíny
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby
Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území
- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu na zahrady a ovocný sad

Ostatní změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné
- v území CHKO jsou nepřípustné změny trvalých travních porostů na jiný druh, a to i v rámci ZPF
- v území CHKO jsou nepřípustné veškeré stavby, vč. pro zemědělské a lesnické účely

Pravidla uspořádání území:
Stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví (max. však 8 m), max. zastavěná plocha jednoho objektu 100 m^2, max. 2 budovy na 1 pozemku.
Oplocení: pouze u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad, a dále oplocení nestavebního charakteru u pastvin.

Podmínky pro podmíněně přípustné využití plochy ZP 1:
Na ploše je možné umístit zemědělské stavby (například stáje, jízdárna), zařízení a jiná opatření pro zemědělství (zejména ve vazbě na sousední multifunkční plochu SM 1), a to za podmínky, že příslušná stavba živočišné výroby a provoz s ní spojený nebude z hlediska hygienických předpisů negativně zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (bydlení, občanská vybavenost, sport, rekreace). Podmínka platí také při každé změně dokončené stavby a změně v užívání stavby.
Podmínky prostorového uspořádání plochy ZP 1:
Zastavěná plocha smí činit max. 10 % celkové výměry plochy.

6.2.19. Lesní plochy (LE)

Hlavní využití:
Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES)

- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy pouze mimo stromové porosty
- cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch – budovy pouze mimo stromové porosty

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
Za předpokladu že v ploše či její části bude vydáno rozhodnutí, že se nejedná o PUPFL:
- v tomto případě se využití plochy řídí ustanovením pro plochy SN

Za podmínky umístění jen na stávající cestní síti:
- cyklistické stezky

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné funkční využití než přípustné a podmíněně přípustné
- v území CHKO jsou nepřípustné veškeré stavby, vč. pro zemědělské a lesnické účely

Pravidla uspořádání území:
Max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb hospodářských (např. skladování sena) je možné 1 NP + podkroví, max. však 8 m.
Max. zastavěná plocha jednoho objektu 25 m^2, max. 2 budovy na 1 pozemku.

6.2.20. Přírodní plochy (PP)

Hlavní využití:
Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady apod.), určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné využití než přípustné
- v území CHKO jsou nepřípustné veškeré stavby, vč. pro zemědělské a lesnické účely

- Pravidla uspořádání území:

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES. Na plochách PP je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

6.2.21. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Hlavní využití:
Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy pouze mimo stromové porosty
- cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch – budovy pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné využití než přípustné
- v území CHKO jsou nepřípustné veškeré stavby, vč. pro zemědělské a lesnické účely

Pravidla uspořádání území:
Max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb pro zemědělství a lesnictví je možné 1 NP + podkroví (např. skladování sena), max. však 8 m.
Max. zastavěná plocha jednoho objektu 50 m^2, max. 2 budovy na 1 pozemku.

6.2.22. Plochy těžby nerostů (TE)

Hlavní využití:
Těžba nerostných surovin.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace účelové a pěší
- sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby
- veškeré stavby nesouvisející s dobýváním

Pravidla pro uspořádání území:
Po ukončení těžby bude plocha rekultivována dle schváleného plánu rekultivace.
Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno
Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví. Hospodářské budovy max. 10 m.

6.2.23 Specifické multifunkční plochy (SM)

Přípustné využití:
- pozemky rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci
- pozemky administrativních budov
- pozemky staveb pro stravování (restaurace) a staveb ubytovacích zařízení (hotel, penzion apod.)
- pozemky sportovních staveb (budov i otevřených sportovišť)
- stavby pro zemědělství (chov hospodářských zvířat, jízdárna)
- pozemky související dopravní infrastruktury (např. účelové vnitroareálové komunikace, komunikace pojízdné i pěší, odstavná a parkovací stání)
- pozemky související technické infrastruktury (např. trafostanice, čistírny odpadních vod)
- pozemky prostranství, zeleně, vodních ploch

Nepřípustné využití
- vše, co by narušilo charakter plochy zaměřené zejm. na rekreaci, volnočasové aktivity apod.

Podmínky prostorového uspořádání
Max. plocha zastavění parcely: 40 %
Min. plocha zeleně: 30 %
Max. výška zástavby: 3 NP + podkroví (+ event. vyšší části, jako jsou architektonické prvky staveb – nároží, vyhlídky do max. výšky 14 m)

6.2.24. Plochy specifické (X)

Hlavní využití:
Pozemky, stavby a zařízení pro obranu a bezpečnost státu.

Přípustné využití území:
- související dopravní a technická infrastruktura
- zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, tedy způsoby využití ploch PP

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A PLOCHY PRO ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pro všechny stavby a opatření mimo trasy inženýrských sítí v této kapitole je možno zároveň uplatnit předkupní právo.

Uvedená čísla dotčených parcel jsou čísla dle Katastru nemovitostí. U plošných elementů je uvedeno, zda se jedná o parcelu celou či část (část označena „č“); u liniových se vždy jedná o části parcel.

7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

7.1.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	plocha	využití	k.ú.	p.č.
S1	VP 1	výstavba veřejného prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 8	Zaječov	857, 858/4, 858/3, 858/1, 858/2
S2	VP 2	výstavba veřejného prostranství pro umístění sítě místních komunikací pro obsluhu ploch BI 9, BI 10, BI 11, BI 12, BI 13 a BI 14	Zaječov	1207/12, 1207/59, 1207/1č, 1207/52č, 1207/31, 1207/29. 1207/30, 1207/43č, 1207/64č, 1207/65č, 1207/56č
			Kvaň	774/32č, 774/30č, 774/29č, 774/13č, 774/17č, 774/31č
S3	VP 3	výstavba veřejného prostranství pro umístění točny na konci slepé místní komunikace	Zaječov	103/3č, 104/1č, 105
S4	VP 4	výstavba veřejného prostranství pro umístění sítě místních komunikací pro obsluhu ploch BI 21, BI 22, BI 31, BI 32, SO 1	Zaječov	1208/8č, 1208/17č, 1208/27č, 1208/25č, 1208/14č, 593/2č, 592/2č, 1208/26č, 1208/19č, 1208/23č, 1208/20č, 1208/22č, 1208/1č, 1208/21č, 1208/18č
S5	VP 5	výstavba veřejného prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 25	Zaječov	572/5, 572/17, 570
S6	VP 7	výstavba veřejného prostranství pro umístění místní komunikace	Kvaň	549/5
S7	VP 9	výstavba veřejného prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 41	Kvaň	450/40
S8	VP 10	výstavba veřejného prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu plochy BI 41	Kvaň	450/26, 450/25, 399/15, 450/1č
S9	VP 11	výstavba veřejného prostranství pro rozšíření místní komunikace	Zaječov	1201/6, 1201/8, 1201/28
S10	DP 2	výstavba parkovacích stání u kláštera	Zaječov	7č
S11	DP 3	výstavba parkoviště u kláštera	Zaječov	25/1č
S20	DP 4	výstavba parkoviště (nástup do Brd)	Kvaň	588
S21	DP 5	výstavba parkoviště (u OV a nástup do krajiny)	Kvaň	377č

Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití	k.ú.	p.č.
S12	TI 1	vodojem	Kvaň	586/72č
S13	—	čerpací stanice kanalizace	Zaječov	250/2; 39/1; 466/1
S14	TS 1N	trafostanice	Zaječov	1226/9
	TS 2N; TS 3N; TS 5N	trafostanice	Kvaň	762/14; 586/72; 317

<u>Vyvlastnění a předkupní právo je ve prospěch:</u>
Obec Zaječov: S1 až S14

7.2. Záměry, pro které lze pouze vyvlastnit

7.2.1. Veřejně prospěšné stavby

Technická infrastruktura

č. VPS	využití	k.ú.	p.č.
S15	vodovodní přivaděč	Kvaň	633/2, 633/7, 633/3, 593/2, 593/4, 592/1, 592/13, 593/1, 591/1, 591/2, 591/4, 589/3, 586/72, 586/66, 479/3, 479/2, 588, 479/6
S16	vodovodních řady	Zaječov	849/1, 848/6; 804/5, 1207/1, 1207/31, 1207/29, 784/6; 761/12, 584, 468/2, 1208/16, 1208/18, 1208/19, 1208/21; 430/1, 430/29; 122/1, 131, 133/1, 114/7, 114/1, 134, 135/1
		Kvaň	399/1, 479/6, 479/2, 479/3, 586/72, 586/66, 586/77, 589/3, 591/4, 591/2, 591/1, 593/1, 592/13, 592/1, 593/3, 620/1, 633/7, 633/2; 633/18, 633/5, 640/1, 640/3; 641/13, 641/14; 640/6, 693/1, 693/3, 692/1; 658; 715/1; 384/3, 394/1; 384/1, 374/1, 259/3, 259/4, 259/7, 263/2, 263/3, 262/4, 262/5, 259/8, 262/9, 262/13, 262/15, 262/16, 262/18, 262/21, 260/2
S17	kanalizační řady gravitační	Zaječov	857, 849/1; 761/12, 804/5, 804/1, 712/1, 784/3, 784/1, 784/5, 784/6, 1207/31, 1207/29, 1207/1, 1207/59; 840/4, 840/3, 755/2, 744/2, 743/2, 743/5, 1216/7, 1216/6, 742/6, 742/1, 742/2, 1214/2, 1213, 672; 617, 761/10, 761/11, 680, 725/2; 649, 697; 1210, 1211, 1209, 603, 602, 593/1, 593/2, 1208/15, 1208/12, 1208/13, 627/1; 584, 468/2, 1208/16, 1208/18, 1208/19; 576/1, 538/3, 538/1, 1220, 575/2, 572/25, 572/9, 572/23, 572/22, 539/2, 480/3; 44/1, 424/1, 400/11, 400/10, 374, 562/2, 562/3, 562/1, 1239/4; 1240/1, 299; 480/6, 479/3, 479/4, 478/1, 475, 443; 429/1, 430/1, 430/23, 203/1, 203/3, 203/4, 122/6, 122/1, 139/1; 152, 1269/55; 11, 8, 21, 36/16, 36/40, 26/1, 90/9, 90/10; 26/3; 72, 101/5, 101/4, 101/2, 101/1, 102/3, 102/2, 102/1, 114/11, 114/10
		Kvaň	774/32; 4/1, 4/16, 4/17; 774/8, 774/6, 774/9, 774/10; 399/1; 727, 640/1, 640/3, 708/3, 652/1, 652/2, 652/3, 653, 654/1, 642; 640/6, 693/1, 693/3, 692/1, 692/2; 620/1; 633/5, 633/7, 633/2
S18	kanalizační řady výtlak	Zaječov	466/1, 466/2, 465/2, 465/3, 465/4, 538/30, 457/2, 469, 44/1; 250/2, 253/4, 430/1; 39/1, 44/34,
		Kvaň	640/1
S19	přívodní vedení VN vzdušná	Zaječov	k TS 1N: 1226/48, 1226/60, 1226/68, 1226/70, 1226/72, 1226/74, 1235/4, 1235/3, 1226/75, 1226/84, 1226/87, 1226/96, 1226/9;
		Kvaň	k TS 2N: 762/14, 762/12, 762/11, 762/10, 762/17, 761/8, 761/1, 586/12, 586/36, 586/43, 586/44, 586/45, 586/46 k TS 3N: 586/72, 586/75, 586/69, 590/4, 589/1, 592/13, 743/1 k TS 5N: 317, 321/7, 321/11, 321/8, 322/2, 266/1, 262/7, 263/1

Vyvlastnění (omezení práv) je ve prospěch:
Obec Zaječov: S15 až S19

7.2.2. Veřejně prospěšná opatření

Vodní režim – zvyšování retenčních schopností krajiny

č. VPO	plocha	využití	k.ú.	p.č.
O1	VH 1	vodní plocha – Rokyta	Zaječov	1246, 1247, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1249/1, 1248/1, 1248/2, 1248/3, 1252/1, 1252/2, 1252/3, 1252/4, 1252/7, 1252/8, 1249/2, 1251/1, 1251/2, 1251/3
O2	VH 2	vodní plocha – U obecního úřadu	Zaječov	448/1, 448/2č, 448/3, 448/4, 448/5, 448/6
O11	VH 3	poldr	Kvaň	770/3, 770/5-6, 774/1, 774/14-15, 774/18-19, 774/23

Plochy územního systému ekologické stability

Regionální prvky ÚSES – č. VPO: O3

označení	využití	k.ú.	p.č.
RBC 1422 Kleštěnice	Plochy ÚSES	Zaječov	538/46, 538/49č, 538/50, 538/54, 538/55, 1186/1č, 1186/2, 1186/3, 1186/7, 1192/1, 1192/2, 1192/3, 1192/4, 1192/5, 1192/6, 1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1193/9, 1193/10, 1194/1, 1194/2, 1194/3, 1194/4, 1194/5, 1195/1č, 1195/8č, 1195/9č, 1195/13, 1195/19, 1195/20, 1195/21, 1199/3, 1199/4č, 1199/5, 1199/7, 1199/8, 1199/9, 1199/10, 1199/11, 1199/12, 1199/14č
RBK 1174	Plochy ÚSES	Zaječov	1143/13č, 1143/14, 1143/15č, 1143/16, 1143/17, 1143/18, 1143/19, 1143/20, 1143/21, 1143/22, 1143/23, 1143/24, 1143/25, 1143/26, 1143/27, 1143/28, 1144/1, 1144/2, 1146/1č, 1149č, 1152/1č, 1152/2č, 1152/5, 1152/6, 1153/1č, 1153/2č, 1153/4, 1153/5, 1153/6, 1153/7, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1155/10, 1155/11, 1157/1, 1157/2, 1158, 1160/1, 1160/2, 1160/3, 1161/62
		Kvaň	237/3č, 238/1č, 238/3, 238/10č, 238/11č, 238/12, 238/13, 238/14, 239, 240/1č, 240/2, 242č, 245/3č, 245/6, 250/15č, 250/17, 250/21, 250/22č, 250/23, 250/24č

Lokální prvky ÚSES – č. VPO: O4

označení	využití	k.ú.	p.č.
LBC 11 Heřman	Plochy ÚSES	Zaječov	1243/2, 1244/2, 1245/1, 1245/2, 1245/4, 1246, 1247, 1248/1, 1248/2, 1248/3, 1249/1, 1249/2, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1251/1, 1251/2, 1251/3, 1251/4, 1251/5, 1252/1, 1252/2, 1252/3, 1252/4, 1252/5, 1252/6, 1252/7, 1252/8, 1253/1, 1253/2, 1253/3, 1253/4, 1253/5, 1253/6, 1253/7, 1253/8, 1253/9, 1253/10, 1253/11, 1255/2, 1255/3, 1255/4, 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1264/2, 1264/4, 1298/1, 1298/2, 1298/3, 1298/4, 1298/5, 1298/6, 1298/7, 1298/8, 1299/1, 1299/2, 1299/3, 1299/4, 1300/3, 1301/1, 1301/2, 1301/3, 1301/4, 1301/5, 1301/6, 1301/7, 1302/1, 1302/2, 1302/3, 1302/4, 1302/5, 1302/6, 1303/4, 1303/6, 1304/1, 1304/2, 1304/3, 1304/4, 1305/3, 1305/4, 1306/1, 1306/2, 1306/3, 1307/1, 1307/2, 1307/3
LBC 14 Hromovka	Plochy ÚSES	Zaječov	1115/2, 1115/3č, 1115/9, 1115/10, 1115/11, 1115/12, 1115/13, 1115/14, 1115/15, 1115/16, 1115/17, 1115/18, 1116/1č, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1116/12, 1116/13, 1116/14, 1116/15, 1116/16, 1116/17, 1116/18, 1116/19, 1116/20, 1116/21, 1116/22č, 1117/1, 1117/2, 1117/3, 1117/4, 1117/5, 1117/6, 1117/7, 1117/8, 1117/9č, 1120/1, 1120/2, 1120/4, 1120/6
LBC 131	Plochy ÚSES	Zaječov	1318/1, 1318/2, 1318/3, 1319, 1320/1, 1320/3, 1320/4, 1321/1, 1321/3, 1321/4, 1322/3, 1322/4, 1322/5, 1322/6, 1322/7, 1322/8, 1323/1, 1323/2, 1323/3, 1324/1, 1324/2, 1324/3, 1324/4, 1325/1, 1325/2, 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1326/4, 1327/1, 1327/2, 1328/1, 1328/2, 1328/3, 1328/4, 1329/1, 1329/2, 1329/3, 1329/4, 1329/5, 1329/6, 1329/7, 1329/8, 1329/9, 1329/10, 1329/11, 1329/12, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5, 1331/6, 1331/7, 1331/8

LBK 11-RBC	Plochy ÚSES	Zaječov	253/1, 253/2č, 253/4č, 255/1č, 255/2č, 255/3č, 256/1č, 257/4, 257/5, 257/7, 258/4, 258/9, 259/3, 259/5, 259/6, 259/7, 259/8, 259/11, 259/12, 278/1č, 278/2č, 278/3, 279/1č, 279/2, 279/3, 279/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 424/1, 480/1, 480/3č, 480/4, 480/5č, 492, 494, 538/1, 538/3č, 538/4, 538/5, 538/6, 538/7, 538/8, 538/9, 538/13, 538/14, 538/15, 538/16, 538/18, 538/19, 538/23, 538/33, 538/34, 538/35č, 538/36, 538/41č, 538/44, 538/45, 538/47, 538/48, 538/49, 538/51, 538/52, 538/53, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, 539/5, 539/6, 572/9, 572/21, 572/22, 572/23, 572/25, 575/2, 576/1, 576/2, 743/2, 743/3, 743/4, 743/5č, 743/6, 744/1, 744/2, 744/3č, 755/1, 840/1, 847/1, 847/2, 848/1, 848/2, 848/6č, 849/1č, 849/33č, 849/35č, 849/36, 849/37, 1163/9, 1186/1č, 1186/4, 1186/5, 1186/6, 1187/1, 1187/2, 1187/3, 1187/4, 1188/4, 1191/1, 1191/2, 1191/3, 1191/4, 1191/5, 1191/6, 1191/7, 1191/8, 1191/9, 1191/10, 1195/7, 1195/8č, 1212/1, 1212/2, 1215/1, 1215/2, 1215/3, 1216/4č, 1216/6č, 1217/1, 1217/2, 1217/3, 1217/4, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1217/8, 1220, 1255/1č, 1255/14, 1255/15, 1255/17, 1255/18, 1255/19, 1256/5, 1256/6, 1256/7, 1257/2č, 1257/3č, 1258/1, 1258/2, 1258/3, 1258/4, 1261/3č, 1262/1č, 1263/1č, 1263/2, 1263/3, 1264/1, 1264/3, 1264/6, 1264/7, 1264/8, 1264/9, 1264/10, 1264/11, 1264/12, 1265/4č, 1266/14, 1266/15č, 1266/16
LBK 11-0	Plochy ÚSES	Zaječov	19č, 21č, 25/1č, 37/1č, 37/2č, 37/4, 37/6č, 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/7, 90/8, 90/9, 90/10, 99/2č, 99/3, 100/1, 100/2, 100/3, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5, 193, 194/1, 194/2, 194/3, 195, 227, 229, 230, 233/1, 233/2, 256/1č, 258/7, 430/1č, 448/2č, 449, 450, 455/1č, 455/3č
		Kvaň	710, 711/1, 711/2, 717/1č
LBK 14-RBK	Plochy ÚSES	Zaječov	1116/1č, 1130/1č, 1130/2č, 1131/1č, 1131/2č, 1132/1č, 1132/5č, 1132/6č, 1132/7č, 1132/8č, 1132/9č, 1137/1č, 1137/3č, 1137/7č, 1139/3č, 1141/1č, 1143/1č, 1143/3, 1143/4č, 1143/6, 1143/8, 1143/9, 1145, 1146/2, 1147/2č, 1147/3, 1147/5č, 1147/6, 1158č
LBK 0-14	Plochy ÚSES	Zaječov	1116/1č

Vyvlastnění je ve prospěch:
Středočeský kraj: O3
Obec Zaječov: O1, O2, O4

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE POUZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

Veřejně prospěšná opatření – veřejná prostranství jsou zobrazena ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Uvedená čísla dotčených parcel jsou čísla dle Katastru nemovitostí. Je uvedeno, zda se jedná o parcelu celou či část (část označena „č“).

8.1.1. Veřejná prostranství

Veřejná zeleň

č. VPO	plocha	využití	k.ú.	p.č.
O5	VZ 1	založení veřejné zeleně	Zaječov	1207/52č, 1207/1č, 1207/67
			Kvaň	774/31č
O6	VZ 2	založení veřejné zeleně	Zaječov	1209, 1210, 1211, 672
O7	VZ 3	založení veřejné zeleně	Zaječov	1208/17č, 1208/27č, 1208/30č, 1208/32č
O8	VZ 4	založení veřejné zeleně	Zaječov	1208/23č, 1208/19č, 1208/22č, 1208/26č, 1208/1č
O9	VZ 5	založení veřejné zeleně	Zaječov	1208/18č
O10	VZ 7	založení veřejné zeleně	Zaječov	1308č

Předkupní právo je ve prospěch:
Obec Zaječov: O5 až O10

9. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

V území jsou navrženy územní rezervy:

- pro bydlení BI 101 a BI 102; podmínkou možného využití plochy BI 101 je zastavění ploch BI 9 až BI 14; podmínkou možného využití plochy BI 102 je zastavění ploch BI 21, BI 22, BI 31, BI 32 a SO 1.
- pro vodní plochu VH 101; podmínkou možného využití plochy VH 101 je převedení plochy do zastavitelných v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

10. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Pro vybrané plochy musí být před výstavbou zpracována územní studie. Studie stanoví parcelaci území, vymezení veřejných prostranství se zohledněním navazujících ploch, napojení jednotlivých objektů na komunikace a inženýrské sítě, rozmístění dalších veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací (např. plochy zeleně, dětská hřiště apod. – u některých ploch dále stanovena min. výměra), případně rozmístění občanského vybavení a může stanovit prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb. Jedná se o plochy:

- BI 15 – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace 300 m^2, komunikace v ploše bude napojena na komunikaci v ploše VP 2;
- BI 16 – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace 1000 m^2, řešení parcelace zohlední požadavek, aby se mohla být provedena při výstavbě etapizace;
- BI 25 – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace nestanovena;
- BI 41 severní část – min. výměra veřejného prostranství mimo pozemní komunikace 1000 m^2, studie bude řešit severní část plochy BI 41 (tj. mimo již provedenou parcelaci podél silnice), ale se zohlednění jižní části.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2015.
Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

11. ROZSAH DOKUMENTACE

Textová část:
I. Textová část územního plánu – v rozsahu 41 stran textu

Grafická část:

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
A2b. Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A2c. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
A2d. Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
B1. Koordinační výkres	1 : 5 000