

NÁVRH

ÚZEMNÍ PLÁN

ZBIZUBY

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA,
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

OBJEDNATEL: OBEC ZBIZUBY, čp. 51, 284 04 UHLÍŘSKÉ JANOVICE

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JARMILA CETKOVSKÁ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT Č. ČKA 01 242
FUČÍKOVA 425, 284 01 KUTNÁ HORA

SRPEN 2020

Identifikační údaje:

Název:	Územní plán Zbizuby
Pořizovatel: se sídlem:	Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora
Objednatel: se sídlem: zastoupený: IČ: DIČ: Tel./fax: E-mail:	Obec Zbizuby Zbizuby čp. 51, 285 04 Uhlířské Janovice Helenou Buriánkovou – starostkou obce 00236632 CZ00236632 327 324 452, 724 060 550 podatelna@zbizuby.cz
Zhotovitel: se sídlem: IČO: DIČ: Tel: E-mail:	Ing. arch. Jarmila Cetkovská - autorizace č. ČKA 01242 Fučíkova 425, 284 01 Kutná Hora 44697937 CZ 465607063 777 223 075 jcet@centrum.cz

Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí

Územní plán Zbizuby

1. Textová část územního plánu

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 31. 5. 2019.

Zastavěné území je vymezeno v grafické části ve výkresech v měřítku 1 : 5000:

- I. a Výkres základního členění území – klad listů 1 (k.ú.Zbizuby)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 2 (k.ú. Vranice)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 3 (k.ú.Vlková)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 1 (k.ú. Zbizuby)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 2 (Vranice)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 3 (k.ú. Vlková)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)

b) **Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území plynule navazuje na dosavadní vývoj. Vychází zároveň z požadavku na respektování stávajících hodnot, z historicky založené koncepce, z polohy obce, daného terénního reliéfu a ze záměrů promítnutých do výsledného funkčního a prostorového uspořádání obce. Budou podporovány zejména funkce bydlení, rekreace a občanské vybavenosti, které zároveň umožňují zvýšení rekreačně turistického potenciálu obce ve všech jejích částech - sídlech.

Správní území obce Zbizuby má 4 katastrální území, 7 sídelních jednotek a 8 částí obce:

- k.ú. Zbizuby – Zbizuby, Nechyba, Vestec, Koblasko;
- k.ú. Vranice;
- k.ú. Vlková – Vlková, Hroznice;
- k.ú. Makolusky

Rozvoj funkce bydlení je a bude převažujícím způsobem využití všech území. Je zajištěn nabídkou vhodných ploch, které vytvářejí i dostatečný prostor do budoucna a to ve všech jeho částech. Charakter smíšené výroby a zemědělské výroby v sídlech v žádném případě nesmí snížit kvalitu prostředí a to ani ve stávající zástavbě, na kterou tato plocha navazuje. Charakter současné výroby toto splňuje.

Smíšená výroba, a to i zemědělská živočišná, nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a nově navržené plochy pro bydlení a rekreaci.

Umístění nových zastavitelných ploch je navrženo v přímé vazbě na zastavěné území. Je respektováno účelné využití těchto ploch při zachování stávajících hodnot území a dané urbanistické koncepce. Pro funkci bydlení jsou navrženy i plochy v zastavěném území, a to jako doplnění některých lokalit toto umožňujících. Zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako zastavitelné plochy.

Rozvoj funkcí rekreace a občanské vybavenosti je preferován v návaznosti na stávající vybavenost, rozšiřuje její možnosti a vytváří nové prostory pro udržitelný rozvoj obce.

Umožněno je umístování občanského vybavení v zastavěném území i v zastavitelných plochách všech sídelních částí – jednotek.

Dále bude podporováno obvyklé obhospodařování půdního fondu, podnikání s tímto hospodařením související a další podnikání; podnikání nesmí nad přípustnou mez narušit bydlení a pobytovou rekreaci.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

Je respektována nemovitá kulturní památka, zapsaná do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod rejstř. č. 20539/2 – 3535 – pro ochranu jejich hodnot postačí obecná ochrana stanovená právními předpisy. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovité kulturní památky a jejího bezprostředního okolí, je nepřípustná. Významnou hodnotou je dochovaná historická urbanistická struktura drobných vesnických sídel, kterou je nutné rovněž respektovat. Nutno dbát rovněž na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice.

Nedílnou součástí historické paměti sídel i kulturní krajiny jsou drobné sakrální objekty, které budou rovněž respektovány, stejně jako původní historické stavby a jejich součásti.

Objekty popsány jako hodnotné v inventarizačním průzkumu lidové architektury středních Čech – zpracováno v osmdesátých letech 20 století:

- Hroznice: kříž;
- Vlková sýpka: sýpka, kaplička na návsi;
- Vranice: usedlost čp. 3, 4, 13 a sýpka u čp. 14, kaplička na návsi a výklenková kaplička;
- Zbizuby: kaplička, kříž, zvonička;

Hodnotné objekty z aktuálního průzkumu:

- Hroznice: druhý kříž, roubenka;
- Koblasko: kříž, dvůr s bránou a brankou;
- Makolusky: čp. 7, 8, 10, 25, kaplička, kříž, kamenné zídky, plaňkové ploty;
- Nechyba: špýcha, bývalá formanská krčma, podstavec kříže;
- Vestec: pilířové stodoly, čp. 4;
- Vranice: čp. 25, 50;
- Zbizuby: druhý kříž, čp. 24, škola.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Celkový charakter sídel ve správním obvodu obce Zbizuby není příliš dotčen nevhodnými novodobými zásahy. V řešeném území se nacházejí lokality s víceméně nenarušenou urbanistickou strukturou. Nové zastavitelné plochy budou respektovat stávající strukturu sídel s vazbou na okolní krajinu a chránit jejich hodnoty.

V jednotlivých sídlech budou stabilizovány veřejné prostory a pěší komunikace v centrech sídel a podpořena revitalizace center. Urbanistická koncepce upřednostňuje využití proluk, využití nezastavěných ploch uvnitř současně zastavěného území, využití neobydlených objektů pro bydlení.

U architektonicky a urbanisticky hodnotného souboru a architektonicky cenných budov, nezapsaných do kulturních památek, je doporučena konzultace s orgánem památkové péče.

Nová zástavba, umístěním a hmotou, bude vycházet z historické zástavby jednotlivých sídel a to včetně proporcí a způsobu zastřešení, aby nenarušený charakter sídel zůstal zachován a byl harmonicky rozvíjen ku prospěchu sídel a krajiny Kutnohorska.

V ostatních případech postačují podmínky vyplývající přímo z právních předpisů nebo podmínky uvedené v jiných částech tohoto územního plánu.

Územní plán stanoví podmínku doporučené optimální velikosti pozemků určených k funkci bydlení v rodinných domech, kterou se rozumí plocha cca 800 m² v zastavěném území i v nově zastavitelných plochách. V odůvodněných individuálních případech lze zmenšit velikost

pozemku na min. 600 m² a to po odsouhlasení obce a v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.

Problematiku vhodné velikosti parcel, aby se předešlo nežádoucím formám zástavby, je u plošně rozsáhlejších nebo prostorově rozptýlených funkčních ploch vyžadováno zpracování územní studie (viz dále).

Ochrana přírodních hodnot

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality.

V území řešeném územním plánem je jedna evropsky významná lokalita – EVL a to řeka Sázava. Řeka Sázava je přírodní památka.

Ve vymezených biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může dojít ke křížení s liniovými stavbami.

K ochraně a rozvoji hodnot území se nově vymezují zejména podmínky urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v dalších částech tohoto územního plánu. V ostatních případech pro ochranu hodnot území postačují podmínky vyplývající z právních předpisů.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury

Urbanistická koncepce zdůrazňuje princip optimálního využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků.

Urbanistická koncepce je vyjádřena zejména v plošném a prostorovém uspořádání obsaženém v hlavním výkresu v měřítku 1: 5000,

- I. b Hlavní výkres – klad listů 1 (k.ú. Zbizuby)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 2 (Vranice)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 3 (k.ú. Vlková)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)

- dále v podmínkách uvedených pod písmenem f) textové části územního plánu.

Je sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění obce. Ten je tvořen osmi relativně samostatnými celky, jejichž prostorově sjednocujícím prvkem je ústřední sídlo Zbizuby. Ukotvení celé kompoziční osy tvoří řeka Sázava a železniční trať, vedená paralelně s řekou v k.ú. Vranice s vymezenou železniční zastávkou, která připojí celé správní území na tuto dopravu.

Návrh územního plánu je založen na principu rozvoje a soustředění výstavby do stávajících sídel nebo do ploch přímo na tato sídla navazujících. Tento princip musí být při rozhodování respektován.

V územním plánu Zbizuby jsou prověřeny a většinou převzaty rozvojové plochy ze stávajícího územního plánu a všech jeho následných změn. Z nově navrhovaných ploch se jedná především o plochy doplňující zastavěné území pro obytnou zástavbu a rekreaci, pro smíšenou a zemědělskou výrobu, popřípadě plochu pro technickou vybavenost.

Menší rozptýl zastavitelných ploch do krajiny je pouze v sídle Makolusky, které jsou převzaty ze stávajícího územního plánu a jeho následných změn - byly již dříve odsouhlaseny DOSS a jsou požadovány obcí.

U těchto rozptýlených ploch musí být kladen zvláštní důraz na citlivé začlenění zástavby do okolí a vhodné doplnění zelení, aby co nejméně narušovala krajinný ráz. Pro tyto plochy je řešení podmíněno územní studií.

Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky:

- vlastní obec i místní části se budou i nadále územně rozvíjet jako samostatná sídla;
- je nepřipustné umisťovat, mimo zastavitelné plochy nové stavby pro bydlení nebo rekreaci v krajině - nepřipustný je také vznik samot;
- v plochách pro bydlení nebudou povolovány nové stavby pro bydlení v bytových domech;
- v plochách pro bydlení jsou přípustné stavby pro podnikání i stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva; žádná z těchto staveb ani její užívání nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez bydlení nebo pobytovou rekreaci;
- v plochách pro bydlení bude umožněna i výstavba splňující kritéria rodinné rekreace, velikosti pozemků a hustota zástavby bude respektovat požadavek na dostatečné plochy pro zahrádkaření na vlastním pozemku - výjimkou může být jen zástavba v jednotlivých prolukách stávající zástavby;
- přednostně se navrhuje rozvojové plochy bydlení ve vazbě na zastavěné území a přístupné ze stávajících komunikací;
- podmiňují se rozvojové plochy pro bydlení, nepřístupné ze stávajících komunikací, vybudováním obslužných komunikací;
- nová výstavba, obnova a dostavba, zejména staveb pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, je možná nejen ve vymezených zastavitelných plochách, ale i v prolukách stávající bytové zástavby;
- umožňuje se rozvoj objektů pro rekreaci typu chalup v rámci ploch bydlení, v souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení;
- stabilizuje se plocha občanského vybavení a vymezují se nové plochy pro rozvoj občanského vybavení;
- je umožněn rozvoj ploch a zařízení pro sport a to i v rámci ploch bydlení, občanského vybavení, v souladu s podmínkami využití ploch;
- v nezastavěném území jsou přípustné i stavby dopravní a technické infrastruktury (s výjimkou staveb pro likvidaci odpadů) přímo nezahrnuté do grafické části tohoto územního plánu, včetně nových polních cest a případné obnovy vybraných rozoraných cest, cyklostezek, turistických cest, stezek pro jízdu na koni apod.;
- plochy územních rezerv nejsou vymezeny;
- ve všech částech obce musí být zachováno veřejné prostranství tvořící náves, zástavba ani v případě přístaveb zde nesmí být umístěna před stávající uliční čarou;
- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb výšku 12 m nad terémem; výška staveb v plochách pro výrobu, bude posuzována individuálně. Za podkroví se pro účely tohoto územního plánu považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 120 cm. Výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území.

Zastavitelné plochy:

Vymezení zastavitelných ploch je zakresleno v grafické části:

- I. a Výkres základního členění území – klad listů 1 (k.ú.Zbizuby)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 2 (k.ú. Vranice)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 3 (k.ú.Vlková)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 1 (k.ú. Zbizuby)

- I. b Hlavní výkres – klad listů 2 (Vranice)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 3 (k.ú. Vlková)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)

Zastavitelné plochy jsou očíslovány Z 1 – Z 37.

Podmínky pro využití konkrétní zastavitelné plochy je podrobně stanoveno v části f).

Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny vybrané plochy s následující funkcí:

Plochy bydlení	venkovské, smíšené obytné venkovské,
Plochy rekreace	
Plochy občanského vybavení	veřejné infrastruktury a komerční,
Plochy veřejných prostranství	včetně veřejné zeleně
Plochy dopravní infrastruktury	místní, účelové komunikace, parkoviště,
Plochy dopravní infrastruktury	dražní,
Plochy technické infrastruktury	s indexem konkrétní funkce (ČOV, rozhledna, vysílač, vodojem).
Plochy smíšené výrobní	
Plochy zemědělské výroby	

Výpis zastavitelných ploch:

k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby

Z 1	plochy bydlení venkovské – severní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 3	plochy bydlení venkovské – východní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 6	plochy bydlení venkovské – jižní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 7	plochy bydlení venkovské - západní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 8	plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční – jižní část sídla Zbizuby,	(OV)
Z 9	plochy smíšené výrobní – jižní část sídla Zbizuby	(VS)
Z 11	plochy smíšené výrobní – severní část sídla Zbizuby	(VS)
Z 12	plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, parkoviště	(DI)
Z 13	plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce (ČOV, rozhledna, vysílač, vodojem)	(TI)

k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko

Z 14	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Koblasko	(BS)
Z 15	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Koblasko	(BS)
Z 16	plochy smíšené obytné venkovské - severní část sídla Koblasko	(BS)
Z 17	plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla Koblasko – pravá část	(BS)
Z 18a	plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla Koblasko – levá	(BS)
Z 18b	plochy smíšené obytné venkovské – západní území část	(BS)
Z 20	plochy zemědělské výroby – východní část sídla Koblasko	(VZ)

k. ú. Vranice

Z 21a	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vranice	(BS)
Z 21b	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vranice	(BS)
Z 22	plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla Vranice	(BS)
Z 23a	plochy smíšené výrobní – východní část sídla Vranice – v zastavěném území	

Z 23b	plochy smíšené výrobní – východní část sídla Vranice	(VS)
Z 24	plochy dopravní infrastruktury – drážní (YMCA)	(DD)

k. ú. Vlková

Z 25	plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla Vlková	(BS)
Z 27	plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla Vlková	(BS)
Z 28	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vlková	(BS)
Z 29	plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla Vlková	(BS)

k. ú. Vlková, část obce Hroznice

Z 30	plochy smíšené obytné venkovské – západní část	(BS)
Z 31	plochy smíšené obytné venkovské – východní část	(BS)
Z 32	plochy smíšené obytné venkovské – střed – v zastavěném území	(BS)

k. ú. Makolusky

Z 33a	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky, (podmíněno zpracováním územní studie)	(BS)
Z 33b	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky (podmíněno zpracováním územní studie)	(BS)
Z 34	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Makolusky (podmíněno zpracováním územní studie)	(BS)
Z 36a	plochy rekreace - jižní část sídla Makolusky	(RS)
Z 36b	plochy rekreace - jižní část sídla Makolusky	(RS)
Z 37	plochy rekreace – západní část sídla Makolusky	(RS)

V průběhu pořizování územního plánu a jeho projednávání byly plochy Z 2, Z 4, Z 5, Z 10, Z 19, Z 26 a Z 35 vyřazeny.

Všeobecné podmínky využití všech zastavitelných ploch:

- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby, % zastavitelnosti, to i vzhledem k poloze do volné krajiny (doporučená rozvolněná zástavba, ukončená do volné krajiny zahradami nebo stromořadím);
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinných domů je 800 m²;
- respektování ochranného pásma silnice II/125 (sídlo Zbizuby);
- vymezené zastavitelné plochy pro bydlení u silnic nebo i u budoucích komunikací budou splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru dle platných vyhlášek – bude prokázáno v dalším stupni PD;
- budou dodrženy podmínky pro připojení rozvojových ploch k místním komunikacím, včetně parametrů nových i stávajících komunikací, které budou zajišťovat obslužnost v rámci nové výstavby dle SZ a jeho platných vyhlášek;
- napojení na silnici II/125 (sjezd i výjezd) bude řešeno dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, které bude projednáno a odsouhlaseno silničním správním úřadem a Policií ČR;
- budou dodržena ochranná pásma technické infrastruktury – vedení elektro;
- respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15 m od břehové hrany vodního toku;
- v zastavitelných plochách bude omezeno zastavění v případě zásahu přírodního biotopu;
- respektování všech ochranných pásem TI, včetně OP lesa.

Vymezení zastavitelných ploch a podmínky jejich využití:

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby

Z 1 plochy bydlení venkovské – severní část sídla (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- respektování ochranného pásma silnice II/125 (sídlo Zbizuby);
- vymezené zastavitelné plochy pro bydlení u silnice budou splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru dle platných vyhlášek;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 3 plochy bydlení venkovské – východní část sídla – 2RD (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 6 plochy bydlení venkovské – jižní část sídla (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15 m od břehové hrany vodního toku.

Z 7 plochy bydlení venkovské - západní část sídla (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- respektování ochranného pásma technické infrastruktury – vedení elektro;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 8 plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční – jižní část sídla (OV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
- respektování stávající kanalizace;
- respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15m od břehové hrany vodního toku.

Z 9 plochy smíšené výrobní – jižní část sídla (VS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
- respektování stávající kanalizace v komunikaci z obce;
- předpoklad využití pro menší zpevněnou plochu pro parkování vozidel, event. skladovací plocha, respektující z hygienického hlediska blízkost ploch pro bydlení – aktivity, které nebudou spojeny s nadměrným hlukem a dopravou.

Z 11 plochy smíšené výrobní – severní část sídla (VS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- předpoklad využití pro možné rozšíření již stabilizované plochy smíšené výrobní.

Z 12 plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, parkoviště (ID)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- předpoklad využití jako zpevněná plocha pro parkování vozidel;
- respektování ochranného pásma technické infrastruktury – vedení elektro.

Z 13 plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce (TI)
(rozhledna, vysílač, vodojem)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování ochranného pásma komunikace;
- plocha vedena jako VPS.

k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko

Z 14 plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (BS)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800 m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci - VPS;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 15 plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (BS)
- v zastavěném území sídla;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 16 plochy smíšené obytné venkovské - severní část sídla (BS)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- prodloužení cesty;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 17 plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla – pravá část (BS)
- v zastavěném území sídla;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800 m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 18a plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla – levá - proluka (BS)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- vymezení účelové komunikace s napojením na stávající;
- podmíněno zpracováním územní studie – řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 18b plochy smíšené obytné venkovské – západní území část (BS)
- v zastavěném území sídla – proluka;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;

- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 20 plochy zemědělské výroby – východní část sídla (VZ)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- předpoklad využití pro možné rozšíření již stabilizované plochy zemědělské výroby.

k. ú. Vranice

Z 21a plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.
- předpoklad využití pro rodinného příslušníka již zastavěné plochy.

Z 21b plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- vymezení účelové komunikace, která bude sloužit i pro Z 21a;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

Z 22 plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- respektování OP technické infrastruktury – vedení elektro;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

Z 23a plochy smíšené výrobní – východní část sídla – v zastavěném území (VS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- jeden byt správce zařízení.

Z 23b plochy smíšené výrobní – východní část sídla (VS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování hygienických limitů vzhledem k blízkosti ploch pro bydlení.

Z 24 plochy dopravní infrastruktury – drážní (YMCA) (DD)

- respektování podmínek přípustného využití plochy;
- plocha v LBC915502 jako komunikace;
- v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

k. ú. Vlková

Z 25 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla (BS)

- v zastavěném území sídla;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- součástí vymezené účelové komunikace vedené jako VPS;
- respektování hygienických limitů vzhledem k blízkosti ploch zemědělské výroby.
- respektování ochranného pásma komunikace;

Z 27 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- respektování ochranného pásma komunikace;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m².

Z 28 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- plocha rozšiřující původní plochu rekreace na plochu smíšené venkovské bydlení pro stavbu jednoho RD, navazující na stávající komunikaci.

Z 29 plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- řešenou plochou prochází hranice ochranného pásma nadregionálního biokoridoru;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m².

k. ú. Vlková, část obce Hroznice

Z 30 plochy smíšené obytné venkovské – západní část (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu jednoho RD
- respektování ochranného pásma komunikace.

Z 31 plochy smíšené obytné venkovské – východní část (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu dvou RD.

Z 32 plochy smíšené obytné venkovské – střed – v zastavěném území (BS),

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu dvou RD v zastavěném území, zástavba proluky;
- respektování OP technické infrastruktury – vedení elektro;
- omezit rozsah zastavění tak, aby nedošlo k záboru přírodního biotopu.

k. ú. Makolusky

Z 33a plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 33b plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 34 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (BS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace.

Z 36a plochy rekreace - jižní část sídla (RS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- částečně v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

Z 36b plochy rekreace - jižní část sídla (RS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

Z 37 plochy rekreace – západní část sídla (RS)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- omezit rozsah zastavění tak, aby nedošlo k záboru přírodního biotopu.

Územní rezervy nejsou v tomto územním plánu vymezeny.

Plochu přestavby, pro kterou by bylo možné, ve spojení s asanacemi, pozemky a stavby vyvlastnit, územní plán nevymezuje.

Systém sídelní zeleně:

Plochy systému sídelní zeleně jsou vymezeny v hlavním výkresu č. I. b – klad listů 1, I. b – klad listů 2, I. b – klad listů 3 a I. b – klad listů 4.

Systém sídelní zeleně tvoří především veřejná zeleň (zeleň na v centrech jednotlivých sídel – návsi, zeleň podél komunikací) na veřejných prostranstvích, zeleň zahrad a částečně zeleň přírodního charakteru na zalesněných pozemcích v zastavěném území.

Při rozhodování v území je nutné územně chránit a obnovovat plochy sídelní a veřejné zeleně, zejména v centru sídel a územně chránit a obnovovat plochy a linie ochranné zeleně podél komunikací. U nové zástavby je směrem do volné krajiny podmínkou výsadba zeleně (zpravidla na vlastních pozemcích).

Je stabilizovaná vymezená síť ploch územního systému ekologické stability (z původního územního plánu, aktualizovaná z ÚAP) a potvrzena i ve vazbě na územní plány sousedních obcí.

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS);

Zeleň veřejných prostranství a doprovodná zeleň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

Zastavěná i zastavitelná část území obce musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.

Plochy v jednotlivých sídlech určené v původním územním plánu pro ČOV, mimo sídlo Zbizuby, se převádí převážně do ploch smíšených nezastavěného území.

Po prověření a vyhodnocení všech zastavitelných ploch, původního územního plánu a jeho následných změn, byly tyto redukovány. Respektovány (převzaty) jsou návrhové plochy, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby, vlastnických vztahů a odpovídají

potřebám obce. Rovněž plochy navržené v zadání územního plánu Zbizuby. Rozsah zastavitelných ploch byl vyhodnocen z hlediska očekávaného demografického vývoje obce. Plochy, které zařazeny nejsou, jsou vráceny k účelu, kterému slouží dosud, tzn. smíšené nezastavěné území, orná půda, atd.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Dopravní infrastruktura – silniční – pozemní komunikace:

V řešeném území se nacházejí silnice II. a III. třídy, které zajišťují hlavní spojení ve směru sever – jih a z Nechyby II/111 směr východ – západ. Silnice II. a III. třídy jsou stabilizovány.

Další spojení jednotlivých sídel zajišťují stávající silnice III. třídy. III/12523 – Vlková, III/12522 – Makolusky a III/12520 – Zbizuby – Vranice.

Územní plán stabilizuje dosavadní stavby veřejné dopravní infrastruktury na území obce a nebude je měnit, drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevylučují.

Průchodnost (průjezdnost) stávajících komunikací vyhovuje stávajícímu provozu vzhledem k počtu a velikosti zastavěných pozemků – v případě nutnosti územních opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti se toto nepředurčuje.

V zastavěném území, které je z velké části jako plochy smíšené bydlení venkovské, jsou parkovací stání především na vlastních pozemcích, případně v ulici. Pro nové zastavitelné plochy budou vymezeny parkovací plochy dle účelu jejich využití a budou součástí této plochy.

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na stávající místní cesty a komunikace. Tyto budou směrově zachovány, obnoveny a upraveny. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Upravené komunikace jsou napojeny na stávající přilehlé místní komunikace. Musí být umožněn i pohyb pro pěší, chodník na jedné straně komunikace. Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené.

Šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené a budou navrhovány i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb.

V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Podél komunikací v zastavěném i zastavitelném území je umožněno doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Nová připojení pozemků a pozemních komunikací (resp. jejich úpravy) na silnice II. a III. třídy budou řešena v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (v dalším stupni PD bude součástí žádosti o dopravní připojení výpočet rozhledových trojúhelníků v souladu s ČSN 73 6101 a ČSN 6102, stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace a závazné stanovisko Policie ČR). Současně musí být respektováno ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, které je 15 m od osy komunikace.

V ochranných pásmech pozemních komunikací nebudou navrhovány žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb souvisejících s pozemními komunikacemi.

Ve vymezených plochách pro bydlení situovaných u silnic budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Územní plán vymezuje plochu pro novou místní komunikaci ve Zbizubech k ploše technické infrastruktury – ČOV a to jako veřejně prospěšnou stavbu jdoucí v jižní části nezastavěného území a navazující na stávající komunikaci. Komunikaci vedoucí z obce potvrzuje po její úpravě a rovněž zařazuje jako veřejně prospěšnou stavbu. V této komunikaci vede kanalizace z obce do ČOV.

V jihovýchodní části Koblaska je vymezena a potvrzena místní komunikace, která bude sloužit jako přístupová k rybníkům s možností využití i pro obhospodařování zemědělské půdy. Komunikace je převzata z původního územního plánu a jeho změny č. 4 a je zařazena jako veřejně prospěšná stavba.

V zastavitelných plochách jsou navrženy místní obslužné komunikace, většinou v pokračování místních komunikací stávajících nebo převzatých z původního územního plánu a jeho změn. Některé zastavitelné plochy pro bydlení mají návrh účelových komunikací již orientačně navrženy se zakreslením v grafické části. Další místní obslužné komunikace nově navržených lokalit nejsou zakresleny a budou případně řešeny územní studií – zastavitelná plocha Z 33a, Z33b.

V celém území jsou dvě již značené cykloturistické trasy a to 0122 z Petrovic II, Vlkovou, Nechybu, Zbizuby do Podvek a Rataje n. Sáz., druhá 0123 ze Zbizub do Vranic, přes Kácov do Zruče n. Sáz.

V řešeném území jsou vymezeny cyklostezky, které prochází téměř všemi sídly. Tyto jsou územním plánem potvrzeny. Územní plán vytváří možnost využít obnovených cest v krajině. Z velké části jsou však vymezeny po stávajících komunikacích nebo cestách. Cesty budou upraveny pro potřeby cykloturistiky – způsob řešení se nepředjímá. Týká se i nově vymezených cest v krajině, zejména na travním porostu.

Dopravní infrastruktura – drážní

Řešeným územím prochází železniční trať regionálního významu č. 212 Čerčany – Ledec n. Sázavou. Nejbližší železniční zastávka je v Kácově a ve Vranicích, kde územní plán nově vymezuje plochu pro DD dopravní infrastrukturu – drážní s možností vybudování zastávky formou přístřešku pro možné ukrytí cestujících proti povětrnosti, včetně plochy pro parkování vozidel. Tato bude odpovídat možnosti příslušného regulativu – plocha se nachází v ÚSES – biocentru a na pozemku určeném k plnění funkcí lesa. Pro dotčený lesní pozemek bude nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů. Přístřešek musí umožnit průchod živočichů tzn. nesmí mít plošné založení ani podezdívku.

Technická infrastruktura – vodní hospodářství:

V současné době není v území vybudován veřejný vodovod. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány z domovních studní.

Kvalita vody je adekvátní stavebnímu řešení provedení studní.

Ucelenějším systémem s významnějšími vlastními zdroji disponuje pouze místní zemědělská výroba. Tyto podniky mají vybudován vlastní vodovodní systém, který je následně využíván pro zásobování vodou i blízko situovaných soukromých nemovitostí. Jedná se o podniky v Makoluskách, Zbizubech, Vlkové, Koblasku a Vranicích.

V loňském roce byla dokončena akce “Vodovod Kácov”, který je napojen na lokalitu Zruč nad Sázavou na zdroj vody Želivka.

Je uvažováno se skupinovým vodovodem Kácov – Zbizuby – Podveky – Rataje nad Sázavou. Toto řešení se nepředurčuje ani nevylučuje. V sídle Zbizuby je vymezena plocha pro vodojem v rámci plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce – vodojem – nepředurčuje se.

Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a PO nádrží – dle platných ČSN.

Sídlo Zbizuby má vybudován poměrně ucelený systém jednotné kanalizace. Stoky jsou vybudovány v podstatě ve všech komunikacích.

Územním plánem je potvrzena a stabilizována vybudovaná ČOV v jižní části sídla, která je kapacitně řešena pro možný svoz ze všech sídel obce Zbizuby. Nevylučuje se dostavba a rekonstrukce kanalizační sítě, konkrétní řešení nepředjímá. Případné dobudované úseky

splaškové kanalizace budou řešeny jako oddílné. Dle Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy je navrženo opatření „Zbizuby – výstavba kanalizace (ID DVL207063)“.

Ostatní sídla Koblasko, Nechyba, Vestec, Vranice, Vlková, Hroznice a Makolusky nemají vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti a odváženy k likvidaci na ČOV ve Zbizubech. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do přílehlých vodotečí.

S ohledem na velikosti sídel a investiční náklady nejsou ČOV a kanalizační síť, v těchto sídlech navrhovány a nejsou součástí územního plánu.

Ve všech lokalitách se upřednostňuje likvidace odpadních vod v souladu s PRVKÚK, tj. do jímek na vyvážení na ČOV ve Zbizubech.

Není vyloučené u nových zastavitelných ploch řešit likvidaci odpadních vod pomocí domovních ČOV s přepadem do vhodných recipientů, nepředurčuje se.

U nově zastavitelných ploch pro bydlení se předpokládá, že budou veškeré dešťové vody vsakovány na vlastním pozemku a v souladu s příslušnou vyhláškou.

Ostatní zastavitelné plochy budou mít likvidaci dešťových vod řešenou stejným způsobem.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

Pro výstavbu na všech plochách musí být přijata taková opatření, jež zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech. Takovými opatřeními jsou např. zasakování, odpařování, retence a řízené vypouštění nebo kombinace těchto opatření.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody je podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody v obci, v přiměřeném rozsahu a vyhodnocení vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje.

Případné vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů se nepředurčuje.

U všech lokalit v blízkosti vodních toků musí být respektován nezastavitelný manipulační pruh v šíři 15m od břehové hrany vodního toku.

Ostatní technická infrastruktura

V řešeném území není zaveden plyn. V rámci konceptu původního územního plánu byla prověřena možnost plynofikace řešeného území. Vzhledem k náročnosti řešení a to po všech stránkách není toto tímto územním plánem potvrzeno ani vyloučeno.

Stávající zástavba ve všech sídlech obce Zbizuby je převážně vytápěna lokálními domovními kotelny na pevná paliva nebo elektro. Za lokální vytápění se považuje i ústřední vytápění rodinného domu nebo jiného objektu do výkonu 50 kW.

Ohřev teplé užitkové vody se provádí lokálně v zásobníkových ohřivačích připojených na zdroj tepla ústředního vytápění nebo v zásobníkových ohřivačích kombinovaných.

Napříč řešeným územím prochází východozápadním směrem vrchní vedení VVN 400 kV č. 413 (Hradec – Prosenice) a severojižním směrem vrchní vedení VVN 110 kV č. 1935 (Uhlířské Janovice – Kácov). Trafostanice v obcích jsou napájeny odbočkami z vrchního vedení této kmenové linky. Napájení oblasti je z rozvodny 110/22 kV Uhlířské Janovice.

Současná koncepce zásobování elektrickou energií systémem 22 kV je perspektivní a zůstane zachována. Další požadavky na zvýšení zásobování elektrickou energií je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice zpravidla do 200 m. Další nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo, event. stavbou nové trafostanice pro rozvojové plochy. Přesné umístění případných nových trafostanic územní plán nepředurčuje.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Umístění těchto zařízení územní plán nepředurčuje.

V řešeném území prochází dálkový telekomunikační kabel Kácov – Rataje n. S.

Územní plán Zbizuby respektuje stávající technickou infrastrukturu a tato je rovněž součástí územního plánu a to především elektrická vedení VN a telekomunikační vedení. Vše je

vymezeno v hlavním výkrese. Změna tras je přípustná v rámci veřejných prostranství nebo v nezastavěném území.

Umístění ostatních nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (včetně trafostanic, přípojek na inženýrské sítě a sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Veřejná infrastruktura

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, obchod...). Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovské. Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované a nové nejsou územním plánem navrhovány.

Územní plán respektuje a potvrzuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem, např. autobusových zastávek.

Veřejná prostranství jsou v nově zastavitelných plochách mimo zastavěné území vymezena v případech, kdy bylo možné už na úrovni územního plánu rozhodnout o jejich umístění. Ve zbývajících případech, kdy o umístění veřejných prostranství v navrhovaných zastavitelných plochách nebylo možné objektivně rozhodnout, bez znalosti podrobné parcelace, bude jejich umístění řešeno v rámci územní studie.

Z hlediska umístování veřejných prostranství se nestanovují speciální podmínky nad rámec právních předpisů.

Na území obce není nově vymezena plocha, na kterou bude přípustné ukládání inertních odpadů a svoz domovního odpadu a jeho třídění. Jinak se za ukládání odpadů pro účely tohoto územního plánu nepovažují skládky zeminy z výkopů nebo sejmuté ornice; jejich ukládání územní plán nepředurčuje, bude posuzováno ve správním řízení, pokud je právními předpisy toto řízení vyžadováno. Tuhý komunální odpad bude likvidován svozem mimo řešené území.

Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, který územní plán převážně potvrzuje; vymezuje plochy přírodní, zejména za účelem naplnění funkcí biocenter.

Nezastavěné území je v souladu s právními předpisy rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití a to:

- plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biocenter, popřípadě biokoridorů, vybraných významných krajinných prvků apod.; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a v nezbytných případech jejich nejbližší okolí, případně plochy územního systému ekologické stability;
- plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená, do které jsou zahrnuty plochy zahrad, sadů a vybraných trvalých travních porostů;
- plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků);
- plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské – zahrnují pozemky s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované; do zemědělských ploch jsou zahrnuty i plochy některých zahrad, trvalých travních porostů a vybrané zeleně (plošně méně rozsáhlá stávající vzrostlá zeleň v nezastavěném území);
- plochy vodní a vodohospodářské – zahrnující vodní toky a stávající i nové vodní plochy.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podíl zeleně a trvalých travních porostů v nezastavěném území je doporučeno zvyšovat, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Územní systém ekologické stability - ÚSES

Do řešeného území zasahují nadregionální prvky územního systému ekologické stability. Je respektováno jejich ochranné pásmo.

Návrhem jsou potvrzeny skladebné prvky lokálního systému ekologické stability (lokální biokoridor a lokální biocentrum) vymezené původním územním plánem a v aktualizaci ÚAP. Územně je zajištěna jejich ochrana a návaznost na prvky ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES vymezené na území obce Zbizuby jsou vyznačeny ve výkresu I. b – Hlavní výkres – klad listů 1, 2, 3, 4.

Skladebnými částmi ÚSES dle územního plánu jsou biocentra a biokoridory. Skladebné části ÚSES na všech hierarchických úrovních jsou vymezeny tak, aby byly respektovány funkční vztahy v území z hlediska urbanistického a z hlediska uspořádání krajiny. Prostorové parametry odpovídají požadavkům na funkčnost systému a splňují minimální požadavky. Funkčnost ÚSES je podmíněna uplatněním územního plánu na těchto plochách v souladu s podmínkami pro jejich hlavní způsob využití.

- A. hlavní využití:
- část území zásadně významná pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny; cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev; jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.
- B. přípustné využití, činnosti a stavby:
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody,
 - údržba a ochrana chráněných kulturních památek,
 - údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení),
 - nová výstavba účelových staveb na vodních tocích bez vlivu na vodní režim a staveb, dopravní a technické infrastruktury bez vlivu na ekologickou stabilitu ÚSES,
 - výstavba účelových a turistických pěších cest,
 - revitalizace říčních toků.
- C. nepřipustné využití, činnosti a stavby:
- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu mimo zastavěné území a nebo nové koridory dopravních staveb,
 - úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.
- D. pravidla pro prostorové uspořádání a podmínky pro využití ploch:
- zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury,
 - nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
 - jejich upřesnění (změny) je bez změny územního plánu přípustné jen v rámci pozemkových úprav.

Propustnost krajiny

Z hlediska propustnosti krajiny jsou plochy přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující propustnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Nové komunikace (i přímo nezakreslené v grafické části územního plánu) jsou přípustné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené. Z uvedeného vyplývá, že návrh jiného uspořádání polních cest je přípustný zejména

při řešení komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že tím nebudou narušeny směry značených turistických cest a cyklostezek.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení ohradníky). Přípustné je oplocení pozemků druh pozemku „zahrada“ ležící v nezastavěném území, případně v přímé návaznosti na zastavěné území. Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) není možné umísťovat žádné stavby pro pobytovou rodinnou ani hromadnou rekreaci -viz podmínky využití ploch uvedených pod písmenem f), ani s výjimkou zařízení stavenišť mobilní obytné objekty (buňky, maringotky, obytné přívěsy apod.). Nezastavěné území může být i nadále využíváno pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využity zejména cesty v krajině.

V nezastavěném území je možné umístění společných zařízení pro zpracování pozemkových úprav pozemkovým úřadem.

Protierozní opatření

Územním plánem je umožněna realizace protierozních opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, suché nádrže, interakční prvky, doprovodná zeleň okolo komunikací).

Ochrana před povodněmi, vodní plochy a vodní toky

Část jižní hranice řešeného území tvoří řeka Sázava s vyhlášeným záplavovým územím včetně aktivní zóny (KÚSK 155975 06/OŽP – Lab ze dne 24. 11. 2015), dle Plánu pro zvládání povodňových rizik se zde nachází území s povodňovým rizikem 1- 4.

Omezení činnosti v aktivní zóně záplavového území je dáno ustanoveními § 67 vodního zákona. Mimo aktivní zónu stanoví omezující podmínky vodoprávní úřad (v rámci řízení o udělení souhlasu podle § 17 vodního zákona). Zastavitelné plochy se v těchto územích nevymezují a ani se nepředpokládají v budoucnu.

Případná realizace protipovodňových staveb a opatření je tímto územním plánem umožněna, ale její řešení se nepředurčuje. Případné podmínky budou stanoveny změnou ÚP a v dalším stupni PD. Mohou být zařazeny do veřejně prospěšných opatření.

Územním plánem je umožněno provádět opatření ke zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně a revitalizace vodních toků), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území. Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

Nad sídlem Vlková pramení Vlkovský potok č. IDVT 10278717, který tvoří část východní hranice obce. Ve Zbizubech pramení Zbizubský potok č. IDVT 10239914. Část západní hranice tvoří Podvecký potok č. IDVT 10256264 a severovýchodně od sídla Nechyba pramení potok Hubertka č. IDVT 10282102. Další toky mají charakter drobných melioračních vodotečí, paprskovitě se rozbíhající od rozvodí – vrch od části Hroznice. Jejich odtoky nemají velký vodohospodářský význam.

Podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany, od koryta řeky Sázavy min. 10 m od břehové hrany pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku. U zastavitelných ploch 15m od břehové hrany vodního toku.

V každém sídle je stabilizovaná stávající vodní plocha.

Nově je vymezena vodní plocha (převzata z původního územního plánu a jeho změny) – rybníky v sídle Koblasko.

Lokalita se nachází v neurbanizovaném území sídla. Jedná se o vybudování vodní plochy – rybníka - kaskádovitě řešeného pomocí hrází. Rybník bude sloužit pouze pro akumulaci vody, nebude využíván k chovu ryb. Objem akumulované vody nepřesáhne 100 000 m³, hradící

konstrukce nedosáhne do výšky 10 m nad základovou spáru. Rybník bude řešen po prověření poměrů v území odborníkem a dále konzultován s příslušnými DOSS z hlediska možného ohrožení krajiny a ostatních sousedních pozemků. Pro možnou obsluhu bude nutné vybudovat na jedné straně rybníka přístupovou komunikaci a její napojení na stávající místní komunikaci. Řešení bude součástí dalšího stupně PD. Místní komunikace bude zařazena jako veřejně prospěšná stavba.

Koncepce rekreačního využití krajiny

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku. Koncepce respektuje stávající turistické cesty a cyklotrasy.

Dobývání nerostných surovin

V řešeném území je evidováno sedm důlních děl a osm poddolovaných území, které je nutno respektovat:

Na katastrálním území Zbizuby se nachází důlní dílo ID 5202 Pod silnicí s poddolovaným územím č. 4654 Zbizuby.

Na katastrálním území Vranice se nacházejí následující důlní díla a poddolovaná území:

- Důlní dílo ID 5204 V lánech s poddolovaným územím č. 4656 Vranice 4;
- Důlní dílo ID 5205 Vranice 2 s poddolovaným územím č. 2504 Vranice 1;
- Důlní dílo ID 5206 Vranice 3 (Na lačnách) s poddolovaným územím č. 4781 Vranice 3;
- Důlní dílo ID 5207 Vranice 4 (V stádlích) s poddolovaným územím č. 2502 Vranice 2;
- Důlní dílo ID 5210 Zlatý důl s poddolovaným územím č. 4657 Vranice 5;
- Důlní dílo ID 5213 Skrejšický potok s poddolovaným územím č. 2514 Vranice - Zderadinky;
- Poddolované území č. 2511 Kácov 2 - Vranice.

Pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako dobývací prostor jsou již dlouhou dobu nevyužívány a jejich využívání se nepředpokládá.

Pro event. stavební záměry týkající se poddolovaného území, je nutno zpracovat odborný báňský posudek a postupovat podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

V řešeném území je nutné počítat s možnými vlivy středního radonového rizika a se zabezpečením staveb dle vyhlášky 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle ČSN 730601.

V řešeném územním plánu jsou vyskytující se poddolovaná území v souladu s https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Užívání dosavadních staveb, zařízení a pozemků, které není v souladu s níže uvedenými podmínkami funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud není měněno a není v rozporu s požadavky právních předpisů, například hygienických. Při jakýchkoliv změnách v území již musí být stavba, zařízení nebo využití pozemku plně v souladu s těmito podmínkami.

Území obce se člení na plochy s rozdílným způsobem využití (vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, včetně využití § 3, odst. 4 této vyhlášky) a podmínkami pro jejich využití. Tyto plochy jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- A. hlavní využití:
 - stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití; je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- B. přípustné využití:
 - zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch. podmíněně přípustné využití:
 - nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- C. nepřípustné využití:
 - nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu;
 - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
 - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

BH	Plochy bydlení v bytových domech
BV	Plochy bydlení venkovské
BS	Plochy smíšené obytné venkovské
RS	Plochy rekreace
OV	Plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VP	Plochy veřejných prostranství – součástí je i zeleň
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená
DI	Plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace
DD	Plochy dopravní infrastruktury – drážní
TI	Plochy technické infrastruktury- s indexem konkrétní funkce
VS	Plochy smíšené výrobní
VZ	Plochy zemědělské výroby
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělské
NL	Plochy lesní
NP	Plochy přírodní - biocentra
NS	Plochy smíšené nezastavěného území

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
a podmínek prostorového uspořádání:

BH Plochy bydlení v bytových domech

- A. hlavní využití
- bydlení ve stávajících bytových domech.
- B. přípustné využití
- stavby s funkcí doplňkovou k bydlení,
 - pozemní komunikace včetně odstavných ploch,
 - garáže pro osobní automobily pro potřeby obyvatel domu,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací a ploch veřejné zeleně,
 - dětská hřiště a drobná sportoviště,
 - občanská vybavenost v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné,
 - dostavby pro chov drobného zvířectva, které nesnižuje nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití
- nové stavby pro bydlení v bytových domech,
 - veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - parkoviště s počtem stání pro více jak 12 osobních automobilů,
 - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - stavby a zařízení zemědělské velkovýroby,
 - řemeslnické a jiné provozy,
 - sklady související s výrobou nebo velkoobchodní činností,
 - čerpací stanice pohonných hmot,
 - parkoviště a garáže pro nákladní automobily.
- D. podmínky prostorového uspořádání
- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů; nepřípustné je zvýšení stávajících staveb bytových domů,
 - koeficient zastavění pozemku se nestanovuje.

BV Plochy bydlení venkovské

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
- B. přípustné využití:
- bydlení v rodinných domech přízemních, maximálně jedno podlaží podzemní (mimo záplavové území) a jedno nadzemní podlaží s podkrovím,
 - stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - rodinné bydlení spojené s jiným doplňkovým využitím nezhoršujícím nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
 - řemeslné provozovny a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
 - stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,

- malé veterinární ambulance,
 - malé stavby a zařízení pro rehabilitaci,
 - garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
 - parkovací stání pro potřeby rodinného domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - oplocení,
 - užitné zahrady a sady,
 - soukromá zeleň,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších, autobusových zastávek a ploch veřejné zeleně,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.
- podmíněně přípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně jejich integrace s bydlením, nerušících užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
 - stavby ubytovacích zařízení, včetně jejich integrace s bydlením a se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
 - stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení.
- C. nepřípustné využití:
- nové stavby bytových domů,
 - nové stavby pro rodinnou rekreaci,
 - nové stavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů,
 - řadové a hromadné garáže,
 - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (chaty, sruby, stavební buňky, maringotky),
 - garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
 - garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
 - parkoviště,
 - stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
 - koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.,
 - minimální velikost pozemku u nové zástavby 800 m², v zastavěném území 700 m², ve stísněných podmínkách 600 m² a to po odsouhlasení obce a v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou,
 - nová zástavba a přestavba v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,
 - směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň,
 - v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

BS Plochy smíšené obytné venkovské

- A. hlavní využití:
- bydlení v rodinných domech přizemních, max. jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží s podkrovím, venkovského charakteru spojené obvykle s chovem zvířat.
- B. přípustné využití:
- stavby pro bydlení,
 - stavby, zařízení a využití pozemků souvisejících s chovem koní a jízdou na nich,
 - stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
 - parkovací stání pro potřeby rodinného domu
 - další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím,
 - řemeslná výroba a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
 - administrativa,
 - stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,
 - veterinární ambulance,
 - stavby a zařízení pro rehabilitaci,
 - drobné sakrální stavby,
 - oplocení,
 - zahrady a sady,
 - zeleň,
 - komunikace včetně stezek pro jízdu na koni,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.
- C. nepřípustné využití:
- vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží, včetně podkroví,
 - kostely,
 - garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
 - garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
 - parkoviště,
 - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
 - řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - čerpací stanice pohonných hmot.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
 - koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.

RS Plochy rekreace

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb pro pobytovou a sportovní rekreaci.
- B. přípustné využití:
- objekty a plochy pro přechodné ubytování, šatny, kabiny,
 - plochy pro individuální rekreační objekty (chaty, rekreační domky, chalupy),
 - jeden byt pro vlastníky a správce zařízení,
 - podnikatelská činnost související nebo slučitelná s rekreační funkcí,
 - oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
 - doplňkové stavby ke stavbě hlavní nenarušující rekreační využití staveb a pozemků (parkoviště),
 - menší hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
 - restaurace,
 - koupaliště,
 - pobytové louky,
 - vodácké tábořiště,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- výroba včetně skladů pro výrobu nebo velkoobchodní činnost,
 - zemědělská výroba,
 - zařízení pro těžbu,
 - veškeré činnosti narušující hlavní využití.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

OV Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční

- A. hlavní využití:
- občanská vybavenost – stavby a zařízení, která mají veřejně prospěšný charakter, zařízení komerčního charakteru, která zajišťují potřeby obce, stavby sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb, ochranu obyvatelstva, církevní činnosti.
- B. přípustné využití:
- stavby pro veřejnou správu,
 - stavby pro obchod a služby, (obchody, servisy, opravny, technické služby, apod.),
 - restaurace a stavby pro stravování,
 - administrativa,
 - sociální služby, včetně domovů důchodců (domovů pro seniory),
 - stavby pro vzdělání, výchovu, kulturu (památkové objekty) a klubovou činnost,
 - mateřské školky,
 - stavby pro tělovýchovu, sport a klubovou činnost,
 - ambulantní zdravotnické zařízení,
 - byty jako součást občanské vybavenosti – majitel, správce, personál,
 - nevýrobní služby,
 - sakrální stavby,
 - autobusové čekárny,
 - odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - přístupové a místní komunikace,
 - parkoviště,
 - hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,

- veřejné prostranství,
- zahrady,
- zahradnictví,
- zeleň,

podmíněně přípustné využití:

- konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.

C. nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a lesnické provozy,
- průmyslová a řemeslná výroba, včetně staveb pro skladování,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- letní kina a otevřená zábavná zařízení,
- zpracovatelské provozovny zemědělských produktů a lesnických provozů,
- veškeré stavby, které ovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně,

OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

A. hlavní využití:

- občanská vybavenost – stavby pro tělovýchovu, sport a sportovní zájmovou činnost.

B. přípustné využití:

- sportoviště a hřiště, včetně staveb jeho doplňkových funkcí,
- koupaliště,
- hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- restaurace a stavby pro stravování,
- sportovní zařízení (branky na házenou, kopanou, koše na basketbal, kůly na volejbal, nohejbal nebo tenis apod.),
- klubovna,
- šatny a kabiny,
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
- jeden byt správce,
- související stavby dopravní vybavenosti,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- přístupové a místní komunikace,
- podnikatelská činnost související nebo slučitelná se sportovní nebo rekreační funkcí,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- související stavby dopravní vybavenosti,
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,
- oplocení,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

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

D. podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění, struktura a výška zástavby se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

VP Plochy veřejných prostranství

- A. hlavní využití:
- plochy veřejně přístupné bez ohledu na vlastnictví uvedené v § 34 zákona o obcích,
 - pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.
- B. přípustné využití:
- stavby sloužící k údržbě těchto ploch,
 - víceúčelové plochy,
 - parkoviště na těchto plochách,
 - odvodnění vozovky a území,
 - občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství,
 - menší vodní plochy, kašny,
 - park,
 - prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
 - telefonní budky, prodejní stánky,
 - zastávky autobusů,
 - drobná dětská hřiště,
 - plochy pro relaxaci,
 - lavičky,
 - informační systémy,
 - místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - cyklostezky,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

- A. hlavní využití:
- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.
- B. přípustné využití:
- pasivní i aktivní rekreační pobyt,
 - pěstitelská činnost pro vlastní potřebu,
 - menší plochy pro sport,
 - vybavení mobiliářem pro relaxaci,
 - po individuálním posouzení je možné umístění nepodsklepené kůlny na nářadí nebo malého zahradního domku;
 - oplocení mimo technickou infrastrukturu, možnost přístupu a její ochranná pásma,
 - stávající technická infrastruktura, ostatní v nezbytném rozsahu,
 - opěrné zdi a terénní úpravy,
 - naučná stezka včetně nezbytného mobiliáře (vývěsky, lavičky..),
 - travní porosty,
 - zeleň - včetně zeleně ochranné a izolační,
 - studny,
 - malé vodní plochy.

- C. nepřipustné využití:
 - veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nevymezuje se,
 - soukromá a vyhrazená zeleň, zahrnutá v lokalitách s hlavními funkcemi (bydlení, občanská vybavenost a související vyhrazená zeleň) se zobrazuje jako součást příslušné hlavní funkce v barevném odlišení shodném s touto hlavní.

DI Plochy dopravní infrastruktury

- A. hlavní využití:
 - plochy pozemních komunikací.
- B. přípustné využití:
 - pozemky silnic, (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, příkopů, ozelenění apod.),
 - místní a účelové komunikace, zpevněné plochy v zastavěném území sídla nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).
 - pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací),
 - odstavné a parkovací plochy,
 - chodníky,
 - veřejné osvětlení,
 - doprovodná a izolační zeleň,
 - cyklistické stezky,
 - zpevněné plochy,
 - technická infrastruktura.
- C. nepřipustné využití:
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso komunikace, s výjimkou nezbytných křížení.

DD Plochy dopravní infrastruktury – drážní

- A. hlavní využití:
 - kolejová doprava.
- B. přípustné využití:
 - železniční trať,
 - náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
 - nádraží včetně nádražních budov,
 - zastávky,
 - zpevněné plochy,
 - parkovací plochy pro osobní auta u nádraží a zastávky,
 - chodníky,
 - cyklistické stezky,
 - technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

- D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se.

TI Plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
- B. přípustné využití:
- stavby a zařízení vodního hospodářství,
- stavby a zařízení sběrného dvora,
- trafostanice,
- rozvodny vysokého napětí,
- telekomunikační zařízení,
- regulační stanice,
- podtlaková stanice - kanalizace,
- čerpací stanice - kanalizace,
- ČOV,
- úpravna vody,
- vodojemy,
- vysílač,
- rozhledna,
- místní a účelové komunikace,
- chodníky,
- zpevněné plochy,
- parkovací plochy,
- stavby bezprostředně související s dopravní a technickou infrastrukturou,
- jedna stavba nebo buňka pro obsluhu na jednom pozemku,
- biokoridor zasahující částečně na pozemek,
- zeleň.
- C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

VS Plochy smíšené výrobní

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb pro řemeslnou výrobu, výrobní i nevýrobní služby, drobnou výrobu, servisní služby.
- B. přípustné využití:
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, pekárny, montáž, výroby potravin a nápojů, opravárenská činnost a podobně,
- malé čerpací stanice,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohořovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- C. nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou a živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu, např. parkování těžkých strojů), jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity - zejména hluku, čistoty ovzduší, vibrací, vod a půdy, emisí prachu a pachů a snížení kvality prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- stavby a zařízení výroby, negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, rozhledna, výtahy a podobně,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3;
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5.

VZ **Plochy zemědělské výroby**

A. hlavní využití:

- pozemky staveb zemědělské a živočišné výroby, které nemohou být umístěny v jiných územích.

B. přípustné využití:

- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro nerušící zemědělskou výrobu,
- malé čerpací stanice,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby,
- stavby pro drobnou výrobu, servisní služby
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- jedna stavba pro bydlení správce nebo majitele zařízení,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

C. nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu, např. parkování těžkých strojů), jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity - zejména hluku, čistoty ovzduší, vibrací, vod a půdy, emisí prachu a pachů a snížení kvality prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- stavby a zařízení zemědělské výroby, negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,

- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, rozhledna, výtahy a podobně.

VV Plochy vodní a vodohospodářské

A. hlavní využití:

- vodní plochy a vodní toky.

B. přípustné využití:

- vodní plochy, vodní toky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, rybníky,
- zamokřené plochy,
- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- hráze,
- vodohospodářské stavby a zařízení,
- technická infrastruktura,
- mosty a lávky,
- chodníky a cyklistické stezky po břehu, mostech a lávkách,
- cesty, místní a účelové komunikace po břehu, mostech a lávkách,
- stavby související s rekreačním využitím vodních ploch s výjimkou staveb pro ubytování,
- biokoridory a biocentra,
- lesní porosty horních částí břehů,
- chov ryb,
- trvalé travní porosty,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- vymezení bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,

D. podmínky prostorového uspořádání:

- rybník bude sloužit pro akumulaci vody, není možné využívat k chovu ryb,
- objem akumulované vody nepřesáhne 100 000m³, hradící konstrukce nedosáhne výšky 10 m nad základovou spáru,
- rybník bude konzultován s příslušnými DOSS z hlediska možného ohrožení krajiny a ostatních sousedních pozemků,
- pro možnou obsluhu nutné vybudovat přístupovou komunikaci, tato zařazena jako veřejně prospěšná stavba.
- zachování volného nezastavitelného pásu podél drobných vodních toků a melioračních struh v šířce 6m od břehové hrany,
- umožnit správci vodního toku, jež je vodní cestou dopravně významnou, užívání pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10m od břehové čáry.

NZ Plochy zemědělské

A. hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu – orná půda.

- B. přípustné využití:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky,
 - stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snožování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti,
 - cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky,
 - drobná krajinná architektura,
 - stavby pro turistiku,
 - související dopravní a technická infrastruktura – polní cesty, závlahy, odvodnění,
 - stavby související s rekreačním využitím krajiny s výjimkou staveb pro ubytování,
 - doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
 - změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění lesa, vinice),
 - vodní toky a vodní plochy,
 - biokoridory,
 - zalesňování svahů o převažujícím sklonu 10% a více,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití:
- oplocování pozemků s výjimkou přípustných staveb pro zemědělskou výrobu či plošných staveb technické infrastruktury,
 - vymežování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
 - změny kultury na zahrady a sady
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- alespoň jednostranné stromořadí u nových cest a účelových komunikací v nezastavěném území,
 - možné obnovení původních rozoraných cest, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako: ostatní plochy, ostatní komunikace.

NL Plochy lesní

- A. hlavní využití:
- obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- B. přípustné využití:
- lesní porosty,
 - lesní školky,
 - trvalé travní porosty,
 - vodní plochy a vodní toky,
 - stavby vodohospodářské,
 - biocentra a biokoridory,
 - stavby nezbytné pro lesní hospodářství a myslivost, zejména lesní cesty, seníky, krmelce a posedy,
 - stavby související s rekreačním využitím lesa s výjimkou staveb pro ubytování,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - stavby pro turistiku,
 - přístřešek pro zastávku ČD, bez plošného založení a podezdívky – jedna konkrétní stavba – udělení souhlasu kompetentního orgánu státní správy lesů.

- C. nepřipustné využití:
 - oplocování pozemků s výjimkou školek a vodohospodářských staveb; ani v tomto případě nesmí být zaploceny lesní cesty ani ostatní komunikace,
 - vymezení bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

NP Plochy přírodní

- A. hlavní využití:
 - plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnující prvky systému ekologické stability a jinak chráněné části přírody (biotopy).
- B. přípustné využití:
 - lesní porosty,
 - plochy nelesní zeleně (zeleň rostoucí mimo les)
 - trvalé travní porosty,
 - biokoridory a biocentra,
 - vodní plochy a vodní toky,
 - dopravní a technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady, pokud nezasahuje do zvláště chráněných částí přírody a biocentra,
 - seníky, pokud nezasahují do zvláště chráněných částí přírody,
 - krmelce,
 - přístřešek zastávky ČSD bez plošného založení,
 - cesty,
 - cyklistické stezky,
 - lavičky,
 - stezky pro pěší.
- C. nepřipustné využití:
 - oplocování pozemků,
 - vymezení bezzásahových oblastí,
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

NS Plochy smíšené nezastavěného území

- A. hlavní využití:
 - trvalé travní porosty, zeleň na neoplocených pozemcích rostoucí mimo les, porosty dřevin rostoucích mimo les, nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití, kde nelze jednoznačně oddělit plochy.
- B. přípustné využití:
 - pozemky zemědělského půdního fondu,
 - pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
 - pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
 - prvky územního systému ekologické stability, včetně staveb s ním souvisejících,
 - rozptýlená zeleň, remízky,
 - doprovodná zeleň silnic, komunikací, cest a vodních toků,
 - louky a pastviny,
 - ochranná a izolační zeleň,
 - biokoridory a biocentra,
 - vodní plochy a vodní toky,
 - cesty, polní a lesní komunikace, cyklostezky,

- liniové části technické infrastruktury,
 - seníky, krmelce, posedy,
 - meliorace,
 - protierozní opatření,
 - protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.,
 - změna druhu pozemku na ornou půdu,
 - drobná architektura, lavičky.
- C. nepřípustné využití:
- oplocování pozemků,
 - vymezení bezzásahových oblastí,
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím,
 - činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- podmínky se nestanovují, budou posuzovány individuálně.

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajícího sídla a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana přírodních dominant;
- zachování měřítka a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- k umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytné prokázat zajištění ochrany krajinného prostředí;
- zamezení střetů výstavby s přírodními biotopy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tento územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (nebo uplatnit předkupní právo).

Veřejně prospěšným opatřením jsou v ZÚR vymezené biokoridory na nadregionální úrovni – NK 61 a NK 78, které částečně zasahují do řešeného území, nebudou však spojovány s možností uplatnění předkupního práva.

Další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje. Nové asanace nejsou navrhovány.

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou požadovány ani navrhovány.

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby - jako podklad pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout jiným způsobem:

- ČOV Zbizuby;
- zastavitelnou plochu Z13 – T1 – rozhledna, vysílač, vodojem v sídle Zbizuby;
- komunikace v jižní části sídla Zbizuby pro příjezd k ČOV z pravé strany;

- komunikace v jižní části sídla Zbizuby pro příjezd k ČOV z levé strany - upravená;
- komunikace na západní straně sídla Zbizuby – upravená dle skutečnosti za VZ;
- komunikace v sídle Koblasko pro příjezd k nově vymezeným vodním plochám;
- komunikace v severní části sídla Koblasko u Z 14;
- plocha pro zastavitelnou plochu Z 24 – přístřešek zastávky ČSD - Vranice;
- komunikace v jižní části sídla Vranice;
- komunikace u Z 25 v sídle Vlková;
- vymezené trasy cyklostezek - jejich úprava povrchů a průjezdnosti – zejména po travních porostech, které nejdou po stávajících místních komunikacích - týká se celého řešeného území.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán Zbizuby nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán Zbizuby nevymezuje žádné koridory územních rezerv.

j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán Zbizuby nevymezuje přímo změny v území, ve kterých by rozhodování bylo podmíněno dohodou o parcelaci.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií nebo regulačního plánu.

Územní plán Zbizuby vymezuje na zastavitelné plochy Z 18a, Z 18b, Z 33a a Z 33b zpracování územní studie. Pořízení územní studie může být rozhodnuto i dodatečně dle potřeby návrhu optimálního řešení dané zastavitelné plochy, nebo její části, jejího využití s ohledem na krajinný ráz, omezující podmínky a to i vzhledem ke stávající zástavbě (ochrannému pásmu) – rozhoduje zastupitelstvo obce spolu s pořizovatelem (stavebním úřadem). Územní plán nevymezuje žádnou plochu, pro kterou by bylo rozhodování v území podmíněno regulačním plánem.

Územní studie budou zpracované za níže uvedených podmínek pro pořízení do 31. 8. 2023.

Z 18a, Z 18b plochy smíšené obytné venkovské – střední část sídla Koblasko (BS)

- parcelace;
- plocha veřejného prostranství;
- přístup do lokality a její dopravní obsluha, včetně napojení na stávající komunikaci;
- podrobnější podmínky prostorového uspořádání, včetně umístění zeleně, vzhledem k poloze do volné krajiny, způsob propojení obou částí;
- respektování % zastavitelnosti;
- respektování dochované urbanistické struktury sídla;
- napojení na technickou infrastrukturu.

Z 33a, Z 33b plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky (BS)

- parcelace;
- plocha veřejného prostranství;
- přístup do lokality a její dopravní obsluha, včetně napojení na stávající komunikaci;
- podrobnější podmínky prostorového uspořádání, včetně umístění zeleně, vzhledem k poloze do volné krajiny;
- respektování % zastavitelnosti;
- respektování dochované urbanistické struktury sídla;
- napojení na technickou infrastrukturu.

l) Stanovení pořadí změn v území

Stanovení pořadí změn v území se nevymezuje.

m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán Zbizuby nenavrhuje žádnou zastavitelnou plochu řešit s autorizovaným architektem a urbanistou. Předpokládá se, že dostačující bude případné řešení zastavitelných ploch územní studií.

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 36 stran.

Grafická část obsahuje 12 výkresů.

Grafická část územního plánu obsahuje

(výkresy jsou v měřítku 1 : 5000, není-li dále uvedeno jinak):

- I. a Výkres základního členění území – klad listů 1 (k.ú.Zbizuby)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 2 (k.ú. Vranice)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 3 (k.ú.Vlková)
- I. a Výkres základního členění území – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 1 (k.ú. Zbizuby)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 2 (Vranice)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 3 (k.ú. Vlková)
- I. b Hlavní výkres – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)
- I. c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – klad listů 1
- I. c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – klad listů 2
- I. c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – klad listů 3
- I. c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – klad listů 4