
Územní plán Tatce

NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Textová část

POŘIZOVATEL:	Obecní úřad Tatce
--------------	-------------------

OBJEDNATEL:	Obec Tatce
-------------	------------

ZHOTOVITEL:	ŽALUDA, projektová kancelář
-------------	-----------------------------

PROJEKTANT:	Ing. Eduard Žaluda
-------------	--------------------

DATUM:	I/2026
--------	--------

PARE:	
-------	--

POŘIZOVATEL**Obecní úřad Tatce**

Podedvorem 81
289 11 Tatce

Obecní úřad Tatce vykonává územně plánovací činnost podle § 26 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona, prostřednictvím Ing. Renaty Perglerové, osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 44 tohoto zákona

OBJEDNATEL**Obec Tatce**

Podedvorem 81
289 11 Tatce

PROJEKTANT**Ing. Eduard Žaluda**

(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL**ŽALUDA, projektová kancelář**

Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda
Ing. arch. Alena Svobodová
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr

DATUM ZPRACOVÁNÍ

leden 2026



ÚZEMNÍ PLÁN TATCE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 19. 5. 2025.

Pozn.: Hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1. Vymezení řešeného území

- (2) Řešeným územím je správní území obce Tatce, tvořené jedním katastrálním územím Tatce. Obec se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kolín a spadá pod správu ORP Kolín.

Pozn.: Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu.

2.2. Koncepce rozvoje území obce

- (3) Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:

- a posilovat význam sídla v rámci širší sídelní struktury – venkovské sídlo v zemědělské krajině Polabí v rozvojové ose republikového významu s dobrou dostupností vyšších obslužných center (Kolín, Pečky, Český Brod, Praha);
- b zachovat stávající sídelní strukturu tvořenou jediným sídlem – Tatce;
- c podporovat rozvoj trvalého bydlení přiměřený predikci demografického vývoje obce;
- d podporovat rozvoj základní občanské vybavenosti v obci s ohledem na predikovaný sociodemografický rozvoj;
- e podporovat malé a střední podnikání, řemeslnou a drobnou výrobu;
- f doplnit a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury;
- g posilovat vazby obce na centra s vyšší občanskou vybaveností;
- h rozvíjet extenzivní rekreační využití krajiny, zejména zlepšovat prostupnost krajiny ve vazbě na sousední území, doplňovat krajinnou zeleň a drobné rekreační prvky, zvýšit využití částí krajiny v přímé návaznosti na zastavěné území sídel pro každodenní rekreaci obyvatel;
- i zvyšovat ekologickou stabilitu území, biodiverzitu a retenční schopnost krajiny, posilovat vodní režim území přírodě blízkými opatřeními zejména realizací skladebných částí územního systému ekologické stability
- j podporovat realizaci protipovodňových a revitalizačních opatření v krajině;
- k podporovat alternativní způsoby hospodaření na zemědělské půdě.

2.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

2.3.1. Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty

- (4) Stanoveny jsou tyto zásady koncepce ochrany a rozvoje kulturních, urbanistických a architektonických hodnot:

- a chránit **historicky založenou strukturu sídla** definovanou kompaktní zástavbou venkovského charakteru; vyloučit rozvoj výrazně odlišných urbanistických souborů, novou zástavbou navázat na stávající strukturu zástavby,
- b chránit **architektonicky významné objekty** – kaple, historické domy č.p. 1, č.p. 6, č.p. 7 a Vaňkův statek č.p. 23; při umísťování nebo změně staveb vyloučit zásahy, které by mohly narušit charakter a architektonický výraz těchto objektů,
- c chránit a rozvíjet **drobné architektonické a umělecké objekty** na území obce (sochy, pomníky, kříže, válečné hroby apod.) a vyloučit zásahy, které by vedly k degradaci těchto památek
- d chránit a rozvíjet **urbanisticky cenné prostory** v území, typicky veřejná prostranství a návsí; revitalizovat historický návesní veřejný prostor v centrální části sídla (v trojúhelníku ulic Hořanská, Lipová a Kouřimská)
- e chránit, rozvíjet a obnovovat **systém veřejných prostorů v krajině a mezi sídly** reprezentující historicky vzniklou síť cest a ulic a vymezený zejména v rámci ploch PU a ZP.

2.3.2. Přírodní hodnoty

- (5) Stanoveny jsou tyto zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- a chránit **přírodní hodnoty evidované v území** dle zvláštních právních předpisů, zejména významné krajinné prvky ze zákona
- b chránit **volnou krajinu** vyjma ploch určených tímto územním plánem k zastavění a usilovat o přednostní rozvoj zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách, chránit krajinný ráz,

- c chránit a rozvíjet **územní systém ekologické stability** vymezený tímto územním plánem, realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných částí ÚSES,
- d chránit a rozvíjet **krajinnou zeleň** vymezenou zejména v rámci ploch MU.zp (plochy krajinné všeobecné – zemědělské, přírodní), včetně **významných alejí a doprovodné zeleně komunikací**, vyloučit redukci této zeleně a dále tuto liniovou zeleň doplňovat,
- e chránit a kvalitativně rozvíjet veškeré **vodní plochy a toky v území včetně břehových a doprovodných porostů**, vyloučit redukci břehových a doprovodných porostů, revitalizovat vodní prvky,
- f chránit **lesní pozemky a zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany** s výjimkou půd určených tímto územním plánem k zastavění.

2.3.3. Civilizační a technické hodnoty

(6) Stanoveny jsou tyto zásady koncepce ochrany a rozvoje civilizačních a technických hodnot:

- a chránit a rozvíjet **zařízení občanského vybavení**, podporovat jeho rozvoj zejména ve vymezených plochách občanského vybavení (OV) a plochách smíšených obytných venkovských (SV),
- b chránit a rozvíjet **systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury** a zajišťovat jejich funkčnost a efektivní využívání, zejména se jedná o:
 - silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace,
 - železniční trať včetně souvisejících staveb,
 - systémy veřejné hromadné dopravy,
 - cyklotrasy a cyklostezky, pěší trasy, turistické trasy a naučné stezky,
 - vodovodní řady, vodojemy, vodní zdroje a další související zařízení,
 - kanalizační řady, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a další související zařízení,
 - elektrické vedení všech úrovní včetně souvisejících zařízení,
 - zařízení pro sběr a třídění odpadů,
 - telekomunikační a radiokomunikační zařízení,
- c chránit a kvalitativně rozvíjet **systém veřejných prostranství**, zlepšovat jeho provázanost a funkčnost, vyloučit redukci ploch PU (veřejná prostranství všeobecná) a ZP (zeleň parková a parkově upravená) bez adekvátní náhrady,
- d chránit a kvalitativně rozvíjet systém sídelní zeleně v obci, zlepšovat jeho provázanost a funkčnost.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

(7) URBANISTICKÁ KONCEPCE

(8) Stanoveny jsou tyto zásady urbanistické koncepce:

- a zachovat stávající sídelní strukturu, resp. jediné sídlo řešeného území – Tatce,
- b plošný rozvoj zástavby umožnit pouze v návaznosti na stávající zastavěné území sídel při snaze o doplnění jejich kompaktního tvaru bez výrazného plošného zasažení volné krajiny, v zastavitelných plochách respektovat charakteristické uspořádání stávající zástavby v území,
- c vyloučit srůstání sídel a založení nových sídel ve volné krajině, nevytvářet izolované plochy nové obytné zástavby ve volné krajině,
- d rozvíjet polyfunkční využití obytného území, zejména v rozsahu ploch smíšených obytných – venkovských (SV),
- e v zastavitelných plochách (zejména občanského vybavení a plochách smíšených obytných) vymezovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu a dostatečné plochy veřejných prostranství zajišťujících prostupnost nové zástavby a dostupnost jednotlivých pozemků,
- f podporovat rozvoj vybavenosti zejména v plochách smíšených obytných jako integrální součásti urbanizovaného obytného území s nabídkou lokálních služeb, vybavenosti a rekreační infrastruktury,
- g chránit plochy občanského vybavení, kvalitativně je rozvíjet a přednostně využívat pro zařízení sloužící obyvatelům obce, vyloučit redukci stabilizovaných ploch občanského vybavení,
- h chránit a rozvíjet plochy sportovních areálů mimo jiné jako součást infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch, tímto současně posilovat atraktivitu obce pro bydlení a rekreaci,

- i rozvoj ekonomických činností s vysokými nároky na dopravní obsluhu umožnit pouze ve vymezených plochách výroby nebo v návaznosti na tyto plochy, případně v přímé vazbě na silnice II. a III. třídy
- j chránit a rozvíjet síť veřejných prostranství a zajistit tak prostupnost území sídel a jejich propojení s volnou krajinou; propojovat veřejná prostranství komunikacemi zejména pro chodce a cyklisty; kvalitativně rozvíjet veškerá veřejná prostranství na území obce,
- k při urbanistickém rozvoji v zastavitelných plochách i ve stabilizované zástavbě uplatňovat principy rozvoje modrozelené infrastruktury (hospodaření s dešťovou vodou – zachytávání, vsakování a čištění, důraz na biodiverzitu a uplatnění vodních prvků v plochách zeleně včetně doplňkových ploch např. na parkovištích, hospodaření s dešťovou vodou ve veřejných prostranstvích – retenční záhony, stromořadí, zasakovací dlažba, podpora zelených střech atd.).

Pozn.: Urbanistická koncepce je promítnuta v grafické části ÚP Tatce zejména ve výkrese 2 Hlavní výkres.

(9) URBANISTICKÁ KOMPOZICE

(10) Urbanistická kompozice je definována podmínkami prostorového uspořádání, kterými jsou:

- a stanovení **charakteru a struktury zástavby** (dle definice charakteru a struktury zástavby ve výkladu pojmů v kapitole 6.1 a dle stanovení charakteru a struktury zástavby pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2)
- b stanovení **maximální výšky zástavby** (dle definice maximální výšky zástavby ve výkladu pojmů v kapitole 6.1 a dle stanovení maximální výšky zástavby pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2.)
- c stanovení **dalších podmínek prostorového uspořádání** pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2.; kromě výše uvedených jsou v případě potřeby stanoveny tyto podmínky:
 - koeficient maximálního zastavění pozemku
 - koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku
 - rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku
 - maximální velikost zastavěné plochy stavby
- d stanovení **podmínek prostorového uspořádání** pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2.:
 - maximální výška stavby
 - maximální velikost zastavěné plochy stavby
- e stanovení **prvků regulačního plánu** pro vybrané typy ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2. a v rozsahu dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(11) V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- a Bydlení hromadné (BH)
- b Občanské vybavení veřejné (OV)
- c Občanské vybavení komerční (OK)
- d Občanské vybavení sport (OS)
- e Smíšené obytné venkovské (SV)
- f Doprava silniční (DS)
- g Doprava drážní (DD)
- h Technická infrastruktura všeobecná (TU)
- i Výroba drobná a služby (VD)
- j Veřejná prostranství všeobecná (PU)
- k Zeleň parková a parkově upravená (ZP)
- l Zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- m Zeleň ochranná a izolační (ZO)
- n Zeleň krajinná (ZK)
- o Vodní a vodních toků (WT)
- p Zemědělské všeobecné (AU)
- q Lesní všeobecné (LU)
- r Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp)

Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch

- (12) Územní plán Tatce vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Tatce (resp. katastrálního území Tatce) následující zastavitelné plochy a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování, pozn.	rozloha (ha)
Z.1	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu	0,80
Z.2	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu	1,60
Z.4	technická infrastruktura všeobecná (TU)	-	0,21
Z.5	veřejná prostranství všeobecná (PU)	[a] Prvky regulačního plánu [b] Zachování průchodnosti	0,05
Z.6	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu	0,42
Z.7	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] Zpracování územní studie US.1 [c] Realizace max. 2 trojdomů, max. 8 dvojdomů a max. 20 individuálních domů [d] V dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu komunikace II/334	3,41
Z.8	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	[a] Prvky regulačního plánu [b] Zpracování územní studie US.1	0,18
Z.9	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	0,19
Z.10a	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] V dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu komunikace II/334	0,13
Z.10b	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] V dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu komunikace II/334	0,23
Z.11	veřejná prostranství všeobecná (PU)	[a] Prvky regulačního plánu	1,19
Z.12	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] Podmínka uzavření plánovací smlouvy PS.1	1,89
Z.13	zeleň – ochranná a izolační (ZO)	-	0,54
Z.14	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] Zachování průchodnosti	0,89
Z.15	občanské vybavení veřejné (OV)	[a] Prvky regulačního plánu	0,48
Z.17	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	[a] Prvky regulačního plánu [b] V dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající plochy VD	0,79
Z.19	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,38
Z.22	veřejná prostranství všeobecná (PU)	[a] Prvky regulačního plánu	0,06
Z.23	výroba drobná a služby (VD)	[a] Zpracování územní studie US.3 [b] V dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu této plochy	0,67
Z.24	veřejná prostranství všeobecná (PU)	[a] Zpracování územní studie US.3	0,39
Z.25	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,34
Z.26	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,04

3.4. Vymezení transformačních ploch

(13) Územní plán Tatce vymezuje následující transformační plochu:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování, pozn.	rozloha (ha)
T.1	bydlení hromadné (BH)	[a] Prvky regulačního plánu	0,05

3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

(14) ÚP Tatce vymezuje systém sídelní zeleně zejména těmito prvky:

- a plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP);
- b plochy zeleně krajinné (ZK);
- c plochy zeleně ochranné a izolační (ZO);
- d plochy zeleně zahrnuté do jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména:
 - a. v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) – veřejná zeleň, aleje, drobné parkové úpravy;
 - b. v plochách hromadného bydlení (BH) – soukromá či veřejná zeleň
 - c. v plochách smíšených obytných venkovských (SV) – soukromé zahrady, předzahrádky, veřejná zeleň;
 - d. v plochách občanského vybavení (OV, OK, OS) – doprovodná zeleň, areálová zeleň, parkové úpravy;
 - e. v plochách dopravní infrastruktury (DS, DD) – izolační a doprovodná zeleň
- e plochy zeleně ve volné krajině přímo navazující na zastavěné území, zahrnuté do ploch smíšených krajinných všeobecných – zemědělských a přírodních (MU.zp).

(15) V rámci systému sídelní zeleně jsou stanoveny následující zásady:

- a na plochách zeleně umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména doplňkové stavby, mobiliář pro využívání zeleně ke každodenní rekreaci obyvatel, případně stavby a zařízení technické infrastruktury;
- b chránit a rozvíjet zejména plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) jako plochy zeleně veřejně přístupné bez omezení;
- c plochy zeleně vymezovat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména pak v zastavitelných nebo transformačních plochách a smíšených obytných (SV) či hromadného bydlení (BH) v podobě zeleně veřejně přístupné, a jako nedílné součásti veřejných prostranství;
- d v plochách zeleně umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, které výrazně neomezí veřejné užívání těchto ploch;
- e neredukovat plochy zeleně veřejně přístupné (zejména plochy ZP).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Občanské vybavení

(16) Občanské vybavení je vymezeno následujícím způsobem:

- a zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru a zařízení občanského vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití OV – občanské vybavení veřejné, OK – občanské vybavení komerční a OS – občanské vybavení sport
- b zařízení občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru a sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel, která jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

(17) Pro ochranu a rozvoj občanského vybavení jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a přednostně rozvíjet občanské vybavení v plochách k tomu přímo určených (plochy typu OV, OK, OS)
- b dále rozvíjet občanské vybavení v plochách smíšených obytných (SV) a hromadného bydlení (BH), v nichž plní občanské vybavení lokální obsluhu obytných území a také součást infrastruktury pro pobytovou i nepobytovou rekreaci a cestovní ruch,
- c občanské vybavení rozvíjet v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím dle potřeby i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. plochy výroby drobné a služeb – VD).

4.2. Veřejná prostranství

(18) Veřejná prostranství jsou vymezena následujícím způsobem:

- a veřejná prostranství s převládající dopravní funkcí (plochy pro motorovou a nemotorovou dopravu ve vzájemném prostorovém oddělení) vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití DS – doprava silniční a DD – doprava drážní,
- b veřejná prostranství s funkcí smíšeného dopravního provozu na místních komunikacích (plochy pro pohyb motorové i nemotorové dopravy a pobyt pěších) vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná,

- c **veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně** (veřejně přístupná a veřejně využívaná zeleň pro pohyb a pobyt pěších) vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití ZP – zeleň parková a parkově upravená,
- d **veřejná prostranství, která jsou součástí ostatních ploch** s rozdílným způsobem využití.

(19) Pro ochranu a rozvoj veřejných prostranství jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a **chránit a rozvíjet veřejná prostranství v plochách k tomu přímo určených** (plochy typu DS, PU, ZP) zejména pro lokální dopravní obsluhu v sídlech a pro komunitní aktivity, sociální interakci obyvatel, pěší a cyklistickou dopravu v sídlech i ve volné krajině,
- b **nezmenšovat rozsah ploch veřejných prostranství** vymezených v rámci ÚP (stabilizované plochy a zastavitelné plochy PU a ZP), neumožnit redukci ploch veřejných prostranství bez adekvátního náhradního řešení (např. úprava trasování stávajících cest),
- c **zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání** bez ohledu na jejich vlastnictví, upřednostnit bezbariérová řešení stavebních úprav a zásahů,
- d **kvalitativně rozvíjet stávající veřejná prostranství a zvyšovat podíl veřejné zeleně**, podporovat rozšíření zeleně a prvků modrozelené infrastruktury, při výsadbě zeleně zohledňovat také estetický a kompoziční význam zeleně v sídlech,
- e **zlepšovat spojitost systému veřejných prostranství**, zejména navrhovat nová propojení a trasy v rámci podrobnějších dokumentací a podkladů, vyloučit budování slepých komunikací – umožnit vždy minimálně pěší prostupnost v návaznosti na stávající či plánovaná veřejná prostranství nebo volnou krajinu,
- f **v rozsáhlých zastavitelných plochách** (s výměrou nad 2 hektary) se způsobem využití v kategorii ploch smíšených obytných, bydlení, občanského vybavení nebo rekreace **vymezit veřejná prostranství související s danou plochou v rozsahu 1000 m²** plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace,
- g **veřejná prostranství rozvíjet** v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím **dle potřeby a vhodnosti i v rámci dalších ploch** s rozdílným způsobem využití,
- h v rámci vymezených **koridorů zajištění průchodnosti územím** zajistit prostupnost území a napojení na stabilizovaný dopravní systém (situování linií směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím je pouze orientační – přesná poloha veřejných prostranství bude upřesněna v navazujícím stupni územního řízení).

4.3. Dopravní infrastruktura

(20) Dopravní infrastruktura je vymezena následujícím způsobem:

- a **stávající komunikace zajišťující základní dopravní systém na území obce** vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití DS – doprava silniční,
- b **stávající a navržené komunikace zajišťující vnitřní obsluhu sídel a prostupnost volné krajiny** vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná a v rámci směrů zajištění prostupnosti území,
- c **stávající železniční trať a související pozemky** vymezené jako plochy s rozdílným způsobem využití DD – doprava drážní,
- d **dopravní plochy a komunikace, které jsou součástí ostatních ploch** s rozdílným způsobem využití
- e **stávající a navržené trasy nemotorové dopravy** (cyklo, pěší).

(21) Pro rozvoj dopravní infrastruktury je stanoven obecný požadavek zohlednit principy udržitelné mobility, tedy sledovat cíle zvýšení prostorové a energetické efektivity, snížení (měrné) uhlíkové stopy, zvýšení výkonnosti a spolehlivosti, zvýšení bezpečnosti a odolnosti, zvýšení finanční udržitelnosti, zlepšení lidského zdraví a životního prostředí a zlepšení dostupnosti a přístupnosti (bezbariérovosti) dopravy.

4.3.1. Doprava silniční

(22) Pro ochranu a rozvoj dopravní infrastruktury silniční jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a **chránit a rozvíjet systém silniční dopravy**, kvalitativně jej zlepšovat, rozvíjet (zejména v plochách DS – doprava silniční, ale také v ostatních plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití), neredukovat jeho rozsah a dle potřeby doplňovat v zastavitelných plochách
- b **pro dopravní napojení nové výstavby** (v zastavitelných plochách, plochách přestavby i v rámci stabilizovaných ploch) vždy přednostně využívat stávající komunikace na území obce, případně vybudovat jejich prodloužení, zajistit spojitost dopravního systému a vyloučit vznik slepých komunikací
- c v rozsahu ploch pro dopravní infrastrukturu **koordinovat umístění sítí technické infrastruktury**
- d při rozvoji dopravní infrastruktury silniční **preferovat prostorové oddělení motorové a nemotorové dopravy** vyjma obytných zón se smíšeným provozem

4.3.2. Doprava v klidu (parkování)

(23) Pro rozvoj dopravy v klidu (parkování a odstavování vozidel silniční motorové dopravy) jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a v zastavitelných plochách vymezovat odpovídající kapacity parkovacích stání, řešit parkování přednostně na vlastních pozemcích, v rekreační zástavbě řešit parkování výlučně na vlastních pozemcích
- b parkovací stání na plochách (parkoviště na terénu) je vhodné doplnit výsadbou stromů přímo v rámci parkoviště nebo v rámci řešeného pozemku či souboru pozemků; v parkovacích plochách se zajistí zasakování alespoň části dešťových vod (např. pomocí geomříží, zatravnovací dlažba, dešťových záhonů).

4.3.3. Doprava drážní (železniční)

(24) Pro ochranu a rozvoj dopravní infrastruktury drážní jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet drážní dopravu v plochách k tomu přímo určených (plochy DD – doprava drážní)
- b zajistit kvalitativní a bezpečnostní úpravy úrovnových křížení železniční trati se silnicemi nebo jinými pozemními komunikacemi, v případě úrovnového křížení železniční trati se silnicí nebo s jinou pozemní komunikací použít podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití DD, DS nebo PU podle konkrétní stavby dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je ve výkrese 2 *Hlavní výkres*
- c v rámci ploch dopravy drážní (DD) umožnit realizaci protihlukových opatření, rozvoj technické infrastruktury a výsadbu zeleně.

4.3.4. Veřejná hromadná doprava

(25) Pro ochranu a rozvoj veřejné hromadné dopravy jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet veřejnou hromadnou dopravu v plochách k tomu přímo určených (plochy DD – doprava drážní, DS – doprava silniční, PU – veřejná prostranství všeobecná),
- b zajistit dostupnost veřejné hromadné dopravy vhodným situováním zastávek v území, jejich snadnou a bezbariérovou přístupnost a propojení s místními obslužnými komunikacemi, cestami, turistickými trasami a cyklotrasami
- c rozvoj veřejné hromadné dopravy koncipovat jako integrovaný systém při vzájemném propojení všech dostupných složek (autobusová doprava, kolejová doprava, zvláštní typy přepravy a další).

4.3.5. Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava

(26) Pro ochranu a rozvoj pěší a cyklistické dopravy jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet pěší a cyklistickou dopravu v plochách k tomu přímo určených (plochy DS – doprava silniční, PU – veřejná prostranství všeobecná) i v ostatních plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a v rámci liniového vymezení směrů zajištění prostupnosti území (viz kapitola 4.2.) a liniového vymezení navržené cyklotrasy / cyklostezky,
- b rozvíjet trasy pěší a cyklistické dopravy a zajišťovat vždy spojitost systému – návaznost nových tras na stávající trasy v sídlech i ve volné krajině,
- c doplňovat prostorově oddělené komunikace pro pěší a cyklisty podél dopravních tras v sídlech vyjma komunikací obytných zón se smíšeným provozem,
- d rozvíjet nové pěší trasy, cyklotrasy a cyklostezky zejména ve volné krajině a v návaznosti na sídla v území i v sousedních obcích, při rozvoji preferovat využití stávajících komunikací a obnovu historické cestní sítě v krajině,
- e pro účely zvyšování bezpečnosti nemotorové dopravy je navrženo zřizování fyzických a dopravně organizačních opatření pro cyklistickou dopravu, například cyklostezek, opatření v hlavním a přidruženém dopravním prostoru, cyklostanů nebo místních komunikací se smíšeným provozem,
- f pro účely zvyšování podílu, bezpečnosti a komfortu pěší dopravy je navrženo zřizovat nová bezpečná a komfortní propojení pro pěší a zvyšovat prostupnost území (zejména volné krajiny).

4.4. Technická infrastruktura

(27) Technická infrastruktura je vymezena následujícím způsobem:

- a stávající objekty a zařízení technické infrastruktury včetně souvisejících ploch a zařízení vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití TU – technická infrastruktura všeobecná
- b objekty a zařízení veřejné technické infrastruktury, které jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

- (28) Pro rozvoj technické infrastruktury nejsou vymezeny nové páteřní trasy vedení inženýrských sítí ani konkrétní umístění objektů a zařízení; jejich konkrétní polohu je nutné prověřit a určit v územních studiích, regulačních plánech nebo v navazujících řízeních dle podrobného řešení a kapacit budoucí zástavby.

4.4.1. Zásobování vodou

- (29) Pro ochranu a rozvoj systémů zásobování vodou jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající individuální způsob zásobování vodou,
- b důsledně chránit stávající vodní zdroje na území obce, vyloučit jakékoliv stavby, opatření nebo činnosti, které by mohly tyto zdroje ohrozit,
- c podporovat rozvoj stávající vodovodní sítě prodloužením stávajících řadů, vodovodní řady přednostně umísťovat v rámci veřejných komunikací – zejména tedy ploch DS – doprava silniční nebo ploch PU – veřejná prostranství všeobecná,
- d při rozvoji systému zásobování vodou upřednostnit řešení umožňující zokruhování vodovodních řadů,

4.4.2. Kanalizace a odstraňování odpadních vod

- (30) Pro ochranu a rozvoj systémů kanalizace a odstraňování odpadních vod jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající způsob odstraňování odpadních vod,
- b umísťovat nové kanalizační řady přednostně v rámci veřejných komunikací – zejména tedy ploch DS – doprava silniční nebo ploch PU – veřejná prostranství všeobecná a koordinovat jejich umísťování s ostatními systémy technické infrastruktury;
- c upřednostnit likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí; likvidaci dešťových vod z komunikací a veřejných zpevněných ploch řešit přednostně formou dešťových nebo šterkových záhonů s funkcí zachycování povrchové vody
- d dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní nebo příznivější, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území,

4.4.3. Zásobování elektrickou energií

- (31) Pro ochranu a rozvoj systémů zásobování elektrickou energií jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající systém zásobování elektrickou energií
- b připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území, vedení elektrické energie přednostně umísťovat pod zem v rámci ploch DS – doprava silniční nebo ploch PU – veřejná prostranství všeobecná,
- c zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory, v případě deficitu prosazovat výstavbu nových trafostanic s primární přípojkou

4.4.4. Zásobování teplem a plynem

- (32) Pro ochranu a rozvoj systémů zásobování teplem a plynem jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající systémy zásobování teplem a plynem,
- b dle potřeby rozvíjet zařízení pro zásobování plynem v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území,
- c v plochách mimo dosah plynovodního systému vytápět ekologicky šetrným druhem paliva, upřednostnit využití obnovitelných zdrojů energie.

4.4.5. Telekomunikace a radiokomunikace

- (33) Pro ochranu a rozvoj systémů telekomunikací a radiokomunikací jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající telekomunikační a radiokomunikační systémy,
- b telekomunikační a radiokomunikační vedení přednostně umísťovat v rámci ploch DS – doprava silniční nebo ploch PU – veřejná prostranství všeobecná.

4.4.6. Nakládání s odpady

- (34) Pro ochranu a rozvoj systému nakládání s odpady jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající systém nakládání s odpady, zejména v rámci ploch TU – technické infrastruktury všeobecné,

- b dle potřeby **rozvíjet umístění drobných zařízení pro nakládání s odpady** v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území,

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Koncepce uspořádání krajiny

(35) Stanoveny jsou tyto zásady koncepce uspořádání krajiny:

- a zachovat a rozvíjet krajinu jako harmonickou kulturní krajinu s vysokým zastoupením luk a lesů, s členěním zemědělských ploch liniovými i plošnými prvky krajinné zeleně (alejí, stromořadí, relikty plužin a remízky), chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území
- b podporovat polyfunkční využívání krajiny, umožnit prolínání zemědělské ekologicko-stabilizační s rekreační funkce krajiny (zejména v rámci ploch smíšených krajinných všeobecných – MU.zp)
- c zvyšovat ekologickou stabilitu území a biodiverzitu zejména realizací skladebných částí územního systému ekologické stability a ochranou ostatních ekologicky stabilnějších fragmentů krajiny
- d zvyšovat retenční schopnost krajiny a formou přírodě blízkých opatření zvyšovat ochranu území před povodněmi a erozí (dle obecných požadavků v kapitolách 5.6 a 5.7)
- e zkvalitňovat stav vodních ploch a toků a zajistit jejich migrační prostupnost, ochranu přírodních hodnot, ekologicko-stabilizační funkce a umožnit jejich veřejnou přístupnost, podporovat revitalizaci a renaturalizaci vodních toků
- f chránit stávající krajinnou zeleň a zvyšovat její podíl v nezastavěném území (zejména v rámci ploch AU – plochy zemědělské všeobecné), zemědělsky obhospodařovanou krajinu členit rozptýlenou i soliterní výsadbou zeleně, vyloučit redukci krajinné zeleně
- g upevňovat stávající a vytvářet nové vazby propojující urbanizované území s okolní krajinou (např. výsadbou liniové zeleně podél cest vedoucích ze sídla do volné krajiny), chránit a obnovovat tradici soliterních stromů a drobných enkláv krajinné zeleně jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků apod. s využitím druhově původních dřevin, chránit stávající soliterní dřeviny v krajině
- h rozvíjet cestní síť v krajině ve vazbě na vodní toky, využít vodní prvky v území pro rozvoj rekreačních aktivit, umožnit a chránit veřejný přístup k vodním prvkům
- i rozvíjet cestní síť v krajině (pěší, cyklistické trasy a cyklostezky, naučné stezky, hipostezky apod.), chránit a rozvíjet propojení sídel s krajinou ve formě veřejných prostranství pro každodenní rekreaci obyvatel
- j při umísťování staveb ve volné krajině uplatňovat principy modrozelené infrastruktury (hospodaření s dešťovou vodou – zachytávání, vsakování a čištění, důraz na biodiverzitu a uplatnění vodních prvků, doplňková zeleň), zajistit migrační prostupnost a minimalizovat fragmentaci volné krajiny

(36) Případné změny územního plánu nesmí být v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny.

Pozn.: Koncepce uspořádání krajiny je promítnuta v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(37) V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- a Zeleň krajinná (ZK)
- b Vodní a vodních toků (WT)
- c Zemědělské všeobecné (AU)
- d Lesní všeobecné (LU)
- e Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp)

Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

5.3. Vymezení ploch změn v krajině

(38) Územní plán Tatce vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Tatce následující plochy změn v krajině a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	katastrální území	podmínky pro rozhodování, pozn.	rozloha (ha)
K.1	zeleň krajinná (ZK)	Tatce	- zajištění funkčnosti prvků ÚSES	1,33
K.2	zeleň krajinná (ZK)	Tatce	- zajištění funkčnosti prvků ÚSES	4,22

5.4. Územní systém ekologické stability

(39) Územní plán Tatce vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

a Lokální biocentra

- i LBC.1 Na Ohnuté
- ii LBC.2 Tatce
- iii LBC.3 U Jezírek
- iv LBC.4 Babina

b Lokální biokoridory

- i LBK.1 Milčický potok - Okrajky
- ii LBK.2 Jezírkový potok
- iii LBK.3 Milčický potok – Za Mlýnem
- iv LBK.4 Milčický potok – U Bubáku
- v LBK.5 Na Ohnuté

(40) Pro plochy biocenter a biokoridorů jsou stanoveny následující zásady:

- a ve vymezených biokoridorech a biocentrech připouštět pouze změny určené k zachování nebo zvýšení funkčnosti skladebné části ÚSES
- b na zemědělských a lesních pozemcích umožnit pouze extenzivní způsob hospodaření
- c na orné půdě zakládat travnaté pásy a doplňovat je výsadbou druhově původních dřevin
- d podporovat selektivní management obhospodařování
- e obnovovat druhovou skladbu geograficky a ekologicky odpovídající danému stanovišti
- f na vodních tocích podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků (meandry, tůňe, mokřady)
- g zvyšovat migrační prostupnost vodních toků
- h podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídelních cest
- i v rozsahu biokoridorů vedených podél komunikace doplňovat liniovou zeleň (aleje, stromořadí)

Pozn.: Územní systém ekologické stability je zobrazen v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

5.5. Prostupnost krajiny

(41) Prostupnost krajiny je zajištěna zejména vymezením spojitě sítě ploch PU – veřejná prostranství všeobecná, ploch DS – doprava silniční a směry zajištění průchodnosti územím v celém řešeném území a v návaznosti na sousední obce. Podmínky pro optimální prostupnost krajiny jsou vytvořeny také v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených ve volné krajině, v souladu s podmínkami pro jejich využití (zejména plochy AU, MU.zp, LU). Podrobné řešení týkající se prostupnosti krajiny je uvedeno v kapitolách 4.2. Veřejná prostranství a 4.3.5. Pěší a cyklistická doprava.

(42) Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou stanoveny tyto zásady:

- a realizovat při rozsáhlejší zástavbě (zejm. liniového charakteru) konkrétní opatření za účelem zvyšování fyzické prostupnosti krajiny (zejm. cesty, pěšiny, stezky, mosty, lávky apod.);
- b zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES;
- c podporovat obnovu mimosídelních komunikací, jejich význam a funkce (zejm. dopravní, rekreační, estetickou, ochrannou, protierozní apod.) promítnout do vlastního technického řešení;
- d chránit a doplňovat systém polních cest, jejich význam a funkci (zejména zpřístupňování hospodářsky obhospodařovaných pozemků pro zemědělskou techniku) promítnout do vlastního technického řešení;
- e odstraňovat u vodních toků překážky bránící migraci vodních živočichů;
- f umožnit realizaci veřejných komunikací zvyšující prostupnost volné krajiny v rámci vymezených směrů zajištění prostupnosti území veřejným prostranstvím;
- g při oplocování pozemků zachovat vizuální prostupnost.

5.6. Protierozní a revitalizační opatření v krajině

(43) Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného, podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch vodních a vodních toků (WT), ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch smíšených krajinných všeobecných – zemědělských, přírodních (MU.zp).

(44) Pro podporu protierozních a revitalizačních opatření v krajině jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a chránit veškeré vodní prvky a zejména vodní toky, tůňe a vodní nádrže (např. rybníky) v území, a to včetně historických, které nejsou v současnosti plně funkční, vyloučit zatrubnění vodních toků (včetně neregistrovaných a občasných vodních toků) s výjimkou zatrubnění a odvodnění účely křížení vodních toků s dopravními stavbami

- b podporovat šetrnou revitalizaci veškerých vodních nádrží, tůní, vsakovacích zařízení, zatravněných údolnic, pásů, remízů a dalších staveb, které jsou schopny zlepšit zadržení vody v krajině a zajistit její dlouhodobou distribuci v čase, s ohledem na podporu rekreační funkce, biodiverzity a zlepšení občanského vybavení**
- c podporovat realizaci protierozních, retenčních a revitalizačních opatření ve volné krajině v souladu s podmínkami využití ploch WT, AU, ZK, MU.zp, LU,**

5.7. Ochrana před povodněmi

- (45) Realizace protipovodňových a ochranných vodohospodářských opatření je územním plánem umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch vodních a vodních toků (WT), ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch smíšených krajinných všeobecných – zemědělských, přírodních (MU.zp).**
- (46) Pro ochranu území před povodněmi jsou stanoveny tyto obecné požadavky:**
- a podporovat realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření na vodních tocích (rozvolnění koryta, meandry, průtočné tůně apod.), upřednostnit tyto formy opatření zejména mimo souvisle urbanizované území obce**
 - b zvyšovat retenční a akumulační schopnost území realizací drobných krajinných prvků jako jsou remízy, vodní nádrže, protierozní a vegetační pásy, mokřady, odvodňovací strouhy apod. zejména v plochách MU – krajinné všeobecné.**
 - c umožnit realizaci protipovodňových opatření (poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování vodních toků apod.), u nichž bude zajištěna migrační prostupnost;**
 - d umožnit realizaci terénních úprav (valy, výkopy, zemní protierozní hrázky) a úprav koryt vodních toků (prahy, stupně, přehrážky), za podmínky zachování migrační prostupnosti;**
 - e chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků.**

5.8. Rekreace a cestovní ruch

- (47) Rekreace a cestovní ruch jsou vymezeny následujícím způsobem:**
- a stavby individuální rekreace (chalupy) vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské**
 - b stavby a objekty zvyšující rekreační využití území vymezené zejména v rámci ploch s rozdílným způsobem využití smíšených obytných – venkovských (SV)**
 - c rekreačně využitelné plochy veřejně přístupné zeleně vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití ZP – zeleň parková a parkově upravená a PU – veřejná prostranství všeobecná**
 - d zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, která jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití**
 - e volná krajina pro extenzivní formy rekreace vymezená zejména v rámci ploch s rozdílným způsobem využití MU.zp – plochy krajinné všeobecné – zemědělské, přírodní.**
- (48) Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou stanoveny tyto obecné požadavky:**
- a zkvalitňovat a rozvíjet stavby a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch zejména v plochách smíšených obytných (SV), jako integrální součást sídel v území**
 - b ve spolupráci s okolními obcemi prosazovat posilování turistických (pěších a cyklistických) vazeb za účelem optimálního využívání rekreačního potenciálu území ve vztahu k ochraně přírodních hodnot**
 - c podporovat a rozvíjet extenzivní rekreační využívání krajiny zejména zkvalitňováním a rozvojem pěších a cyklistických tras a jejich doplněním o odpočinková místa, případně dalších rekreačních aktivit bez zásadního dopadu na přírodní hodnoty**
 - d podporovat a rozvíjet alternativní formy cestovního ruchu (hipoturistika, agroturistika, ekoturistika)**
 - e zařízení pro veřejnou a hromadnou rekreaci a cestovní ruch rozvíjet v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím dle potřeby i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejména OV, SV)**
 - f usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje a ochranou přírodních, kulturních a historických hodnot území;**
 - g v nezastavěném území umožnit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření zvyšujících využitelnost území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, informační centra apod.).**

5.9. Dobývání ložisek nerostných surovin

- (49) ÚP nevymezuje žádné konkrétní plochy umožňující dobývání ložisek nerostných surovin. Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro dobývání nerostných surovin je vyloučeno.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Výklad pojmů

6.1.1. Výklad obecných pojmů

- (50) Stanovuje se výklad pojmů užitých v textové části ÚP, zejména v podmínkách využití a prostorového uspořádání území:

- a **Areál** – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství, dopravní infrastruktury apod.
- b **Budova** – nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- c **Doplňkové funkce/využití** – představují samostatně nezobrazitelné doplňkové využití ploch s rozdílným způsobem využití, nejsou v rozporu s charakterem ploch a lze je povolit ve výjimečných, odůvodněných případech pouze tehdy, nenaruší-li svým působením hlavní využití plochy a je s ním slučitelné.
- d **Doplňková stavba** – stavba nebo objekt, které svými prostorovými parametry (velikost zastavěné plochy objektu, výška, objem) nepřesahuje hlavní stavbu, využitím a formou tvoří doplňující funkci k hlavnímu využití v dané ploše, resp. k hlavnímu objektu na pozemku.
- e **Drobná a řemeslná výroba** – malosériová a řemeslná výroba malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, která svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím, nemá negativní vliv na okolí a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území (bez nároků na pravidelnou každodenní obsluhu těžkou nákladní dopravou nad 6 tun).
- f **Hlavní objekt** – prostorově dominantní objekt v rámci stavebního pozemku nebo k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům; zpravidla reflektuje hlavní způsob využití v dané ploše s rozdílným způsobem využití
- g **Hlavní využití** – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše převládají – tvoří zpravidla více než 50 % výměry plochy.
- h **Charakter a struktura zástavby** – vyjadřují převládající prostorové parametry zástavby (rozmístění staveb v prostoru, jejich vzájemné vazby a organizaci). Stanoveny jsou jako prostorové struktury zástavby pro stabilizaci zástavby a urbanistické struktury sídla, zachování historicky daného či provozně podmíněného uspořádání zástavby. Zajišťují ochranu kompozice sídel, charakteru stávající zástavby a její vhodné doplnění v případě nové výstavby.

Požadavky na prostorové struktury zástavby se vztahují k umísťování hlavních objektů; nevztahují se např. na stavby umísťované ve veřejném prostoru (stavby zvyšující využitelnost veřejného prostoru, přístřešky apod.), pokud jsou zahrnuty v plochách bydlení nebo smíšených obytných a jsou umísťovány v souladu s přípustným využitím ploch. Požadavky se dále nevztahují na identifikované stavební dominanty v území, na technická zařízení a dopravní infrastrukturu.

VOLNÁ OTEVŘENÁ ZÁSTAVBA je definována takto:

- zástavba bytových domů nebo jiných objektů volně umísťená ve veřejně přístupném prostoru
- pozemky jednotlivých budov jsou obklopeny veřejným prostorem s volně umísťovanými drobnými doplňkovými objekty, budovy jsou umísťeny volně v prostoru s většími vzájemnými odstupy

Podmínky pro umísťování staveb v rámci volné otevřené zástavby:

- chránit a rozvíjet otevřenou strukturu zástavby volně umísťovaných staveb ve veřejně přístupném a prostupném prostoru
- chránit dostatek veřejně přístupných ploch uvnitř této zástavby

VOLNÁ INDIVIDUÁLNÍ ZÁSTAVBA je definována takto:

- zástavba individuálních staveb (rodinné domy, penziony nebo jiné stavby nepřevyšující prostorové parametry zástavby rodinných domů, chaty, chalupy); zástavba volně umísťovaná v prostoru, na vlastních pozemcích, nepřístupná – uzavřená, zpravidla ohraničená souvislým oplocením
- budovy převážně umísťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství) – je definovaná existující nízkopodlažní zástavbou (zpravidla rodinné domy, případně rekreačně využívané chalupy), jejichž umístění, orientace, hmotové a architektonické řešení volně vychází z místně tradiční venkovské zástavby; domy nevytvářejí kompaktní zástavbu, ale jsou zpravidla ze všech stran obklopeny volným prostorem zahrady, hospodářského zázemí apod.

Podmínky pro umísťování staveb v rámci volné individuální zástavby:

- při umísťování nových budov doplňovat zástavbu při rámcovém dodržení charakteristických znaků stávající zástavby (měřítko staveb, proporce, objem, prostorové uspořádání a členitost staveb), definovaných obdélným půdorysem a šikmou střechou s využitelným podkrovím – tento typ staveb by měl v zástavbě převládat
- rozvíjet převážně uzavřenou strukturu zástavby volně umísťovaných staveb v blocích vymezených plochami veřejných prostranství a zpravidla souvislým oplocením; umožnit existenci malých areálů pro lokální občanské vybavení, neumožnit umístění řadových rodinných domů
- umísťovat hlavní i doplňkové budovy v souladu s okolní zástavbou, zachovat modelaci terénu a usazení staveb v terénu, vyloučit navýšování terénu pro účely umístění nových budov nebo jiné výrazné zásahy do morfologie terénu
- respektovat rostlý charakter sítě komunikací a ulic a novou zástavbou, resp. komunikacemi na tento charakter navazovat; případné nové komunikace umísťovat dle terénní morfologie (přizpůsobit vedení komunikací terénu), chránit tvarové řešení veřejného prostoru a historicky založených cest
- orientovat zástavbu přednostně k přilehlému veřejnému prostranství, zahrady a hospodářské zázemí orientovat do zadních částí pozemků nebo v návaznosti na budovy podél hrany veřejného prostranství
- nepodporovat výrazný odstup hlavní budovy od veřejného prostoru nebo výrazné odchýlení od odstupu existujících budov v okolí od veřejného prostranství

AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA je definována takto:

- zástavba monofunkčních areálů (např. výrobní areály, areály občanského vybavení), zástavba podřízená provozu areálů s rozmanitým uspořádáním, rozdílnými proporcemi a měřítkem staveb, areálová zástavba není z pohledu charakteru a struktury regulována, rozmístění, orientace a hmotové řešení staveb vychází z konkrétních požadavků na funkci a provoz areálu

Podmínky pro umísťování staveb v rámci areálové zástavby:

- při umísťování staveb dbát na efektivní využití areálů a zástavbu podřizovat provozním požadavkům areálu
- zajišťovat dostatečný podíl zeleně podél hranic areálu v sousedství obytných území

SOLITÉRNÍ ZÁSTAVBA (solitérní stavby) je definována takto:

- jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru, zvyšující jeho využitelnost
- nejedná se o zástavbu v pravém slova smyslu - regulativ umožňuje umístění jednotlivých staveb zajišťujících či doplňujících jinak převážně otevřený volný prostor bez staveb (např. trafika na veřejném prostranství, altán obklopený parkově upravenou zelení, drobná zemědělská stavba v zahradě)
- struktura představuje převážně nezastavěné a omezeně přístupné plochy uvnitř urbanizovaného území, s minimálním podílem staveb, které zpravidla dotvářejí funkčnost a význam jinak nezastavěné plochy (např. zázemí sportovního areálu)

Podmínky pro umísťování staveb v rámci solitérní zástavby:

- vyloučit kumulaci solitérních staveb, zachovat obklopení solitérní stavby volným prostorem

- i **Infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch** – doprovodná turistická infrastruktura doplňující a zlepšující podmínky pro efektivnější využití potenciálu krajiny pro rozvoj cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol apod.
- j **Koeficient maximálního zastavění pozemku** – je vztažen k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje maximální podíl ploch zastavěných budovami (navrhovanými i stávajícími) bez započtení zpevněných ploch.
- k **Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku** – je vztažen k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje minimální podíl nezpevněných ploch s výsadbou zeleně.
- l **Lokální význam** – vztahuje se k území obce; stavby a zařízení lokálního významu slouží zejména obyvatelům obce a jiným uživatelům území; lokální význam má např. obchod zajišťující službu pro místní obyvatele v lokalitě a případně návštěvníky obce, mateřská škola, základní škola, a další typy základního občanského vybavení nebo jiných služeb.
- m **Maximální velikost zastavěné plochy stavby** – viz pojem zastavěná plocha stavby. Vyjadřuje maximální hodnotu v m².
- n **Maximální výška zástavby** – vztahuje se pouze na nově umísťované budovy (viz výklad pojmu výše) a na úpravy stávajících budov (např. nástavby, přístavby), které by neměly přesahovat stanovenou maximální výšku zástavby; nevztahuje se na stávající budovy. Výška je definována výškou v metrech; je měřena od nejnižšího místa soklu budovy (od úrovně původního – rostlého terénu) po hřeben střechy nebo atiku ploché střechy. Maximální výška zástavby se nevztahuje na dopravní stavby, technická zařízení (vysílače, komíny, vzduchotechnika, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.). Nad rámec maximální výšky zástavby lze umísťovat výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území a hmotové řešení bude odpovídat charakteru okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení v dálkových pohledech. Maximální výška zástavby se nevztahuje na identifikované stavební dominanty (výčet viz kapitola 2) a dále, v plochách krajinných, na stavby vyhlídkových věží a rozhleden.

- o Maximální výška stavby** – viz pojem „maximální výška zástavby.“ Maximální výška stavby je definována v rámci ploch vymezených v nezastavěném území pro účely uplatnění § 122 stavebního zákona; vzhledem k tomu, že při umísťování jednotlivých staveb v nezastavěném území nelze mluvit o zástavbě, uvedena je tedy maximální výška staveb.
- p Modrozelená infrastruktura** – systém ploch, míst a prvků, které jsou nositeli přírodních i člověkem vytvořených ekosystémových procesů zajišťujících zejména optimalizaci mikroklimatu, zadržování a hospodaření s vodou, snižování znečištění ovzduší a vody, snižování koncentrace skleníkových plynů, zachování úrodnosti půdy, podporu biologické rozmanitosti, prostupnost a rekreaci a další společenské přínosy.
- q Nadzemní podlaží** – je každé podlaží kromě podlaží podzemních, a kromě podkroví a podlaží ustupujících.
- r Negativní vliv na okolí** – představuje především z pohledu hygieny prostředí nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkci hluku, produkci chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkci pachů a prachových částic, produkci vibrací a jiných seismických vlivů, produkci záření zdraví poškozujících povahy.
- s Nepřípustné využití** – vylučuje obecně nebo konkrétně veškeré možné využití plochy nad rámec hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.
- t Občanské vybavení lokálního významu (zejména obchod, služby, dětská hřiště, sportoviště)** – typicky samostatně stojící nebo v obytné zástavbě integrované zařízení maloobchodu, služeb pro veřejnost, stravování, ubytování nebo jiných komerčních zařízení, občanské vybavení veřejné (školy, školky, úřady, ordinace lékaře), která kapacitou odpovídají lokálnímu významu (zejména negenerují nadměrnou dopravní zátěž, nemají širokou spádovost apod.).
- u Obsluha dané plochy (např. dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy)** – sloužící výhradně pro potřeby zajištění funkčnosti dané plochy nebo lokality; zpravidla má lokální význam a nezahrnuje např. tranzitní dopravu.
- v Podkroví** – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený převážně konstrukcí šikmé střechy (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %), v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.
- w Podmíněně přípustné využití** – definice je shodná s definicí pojmu přípustné využití, využití je ale možné pouze při splnění stanovených podmínek.
- x Pohoda bydlení** – je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.
- y Přípustné využití** – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše nepřevládají, ale slouží k doplnění hlavního využití a k dosažení optimálního využití plochy s rozdílným způsobem využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby nebo zařízení, které nemohou být v ploše umístěny samostatně, ale pouze jako součást nebo doplněk přípustného využití plochy, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané plochy. Rozsah staveb a zařízení přípustného využití v ploše může přesáhnout 50 % výměry plochy pouze v odůvodněných případech.
- z Rozmezí výměry stavebního pozemku** – představuje regulaci minimální anebo maximální výměry stavebního pozemku; pro zastavitelné plochy menší než stanovená minimální výměra stavebního pozemku daného typu plochy se za minimální výměru pro vymezení stavebního pozemku považuje celková výměra konkrétní zastavitelné plochy.
- aa Služební byt** – byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- bb Stavební dominanta** – převládající prvek v urbanistické kompozici sídla – budova vizuálně se uplatňující a ovládající svou polohou, výškou nebo objemem či umístěním v terénu (výjimečně i specifickým architektonickým ztvárněním), okolní prostor i širší území celé obce nebo krajiny; je zpravidla výrazně viditelná a zásadním způsobem se podílí na utváření obrazu obce, může být rovněž orientačním prvkem v území.
- cc Technická zařízení staveb** – stavby a zařízení pro vytápění, vzduchotechnická zařízení, plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení, elektrické přípojky a vnitřní rozvody silnoproudé a telekomunikační, kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace, vodovodní přípojky a vnitřní vodovody, systémy pro přeměny solární energie.
- dd Zastavěná plocha stavby** – plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

6.1.2. Výklad pojmů prvků regulačního plánu

- (51) Stanovuje se výklad pojmů prvků regulačního plánu včetně podmínek pro jejich uplatnění:

Průchod – zajišťuje prostupnost území pro pěší a definuje trasy, v nichž je nutno zachovat veřejný průchod; průchodem se rozumí otevřený veřejný prostor

Stavební čára – je hranice vymezující možnost zastavění budovami na pozemcích určených pro zástavbu vůči vnějšímu okolí, které je tvořeno většinou veřejným prostorem (zejména plochami veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, zeleně) případně prostorem vnitrobloku; stavební čára je závazná pro umístování hlavních objektů; vymezení stavebních čar odpovídá měřítku katastrální mapy (při práci s vektorovými daty je nutno zohlednit odchylku +/- 2 m)

stavební čára je nepřekročitelná s výjimkou:

- stavebních částí hlavních objektů (balkóny, římsy, nárožní věže, arkýře, konstrukce střechy, rizalit, vstupní portály, vstupní schodiště a rampy, zádvěří apod.)
- nutnosti dodržení právního předpisu, typicky např. z důvodu dodržení požadavků požární bezpečnosti, oslunění, hygienických předpisů apod.
- nutnosti mírně odlišného řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud by řešení předdefinované prvky regulačního plánu bylo neúměrně finančně náročné nebo prostorově nevýhodné

z hlediska umístování hlavních objektů vůči stavební čáře jsou rozlišeny následující typy stavebních čar:

- stavební čára otevřená – definuje hranici nesouvislé zástavby hlavními objekty; zástavba od čáry nesmí ustupovat v celém průběhu čáry, je členěna volným prostorem zpravidla opocených pozemků, vjezdů apod.
- stavební čára volná – definuje hranici možného zastavění hlavními objekty, které mohou být umístěny v odstupu od čáry
- stavební čára vnitřní – definuje hranici zastavění hlavními objekty na pozemcích směrem dovnitř bloku nebo na okraji bloku neorientovaném do veřejného prostoru (do ulice)

Veřejná prostranství a komunikace představují upřesnění rozsahu veřejných prostranství a zahrnují komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro chodce a cyklisty, pobytové veřejné prostory, doprovodnou zeleň, mobiliář a další stavby dle podmínek využití ploch dopravy silniční (DS) a veřejných prostranství všeobecných (PU).

Plochy zeleně a zahrad jsou části pozemků určené pro zahrady či zeleň (veřejnou, ochrannou apod.), v nichž nelze umísťovat stavby dle hlavního využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití, ale pouze stavby doplňkové k hlavní stavbě. Zahrady jsou upřesněním organizace zastavitelné i stabilizované plochy.

6.2. Podmínky využití a prostorového uspořádání území

(52) Pro plochy **bydlení hromadné (BH)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

a1 bydlení v bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

B. přípustné využití

b1 občanské vybavení a služby lokálního charakteru

b2 zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační

b3 veřejná prostranství

b4 sport a rekreace lokálního významu

b5 dopravní a technická infrastruktura a související stavby a zařízení pro obsluhu dané plochy

b6 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 hromadné garáže a parkovací stání za podmínky, že jejich výstavbou nebudou výrazně zmenšovány plochy zeleně v rámci plochy

c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení na budovách

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 charakter a struktura zástavby: volná otevřená zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

e2 maximální výška zástavby: 10 m (2NP + podkroví nebo 3NP bez podkroví)

- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,1
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanovena
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- f2 oplocení:
 - max. výška 1,8 m
 - převážně průhledné či poloprůhledné (např. pletivo, plotovky s rozestupy), případně vegetační, zděná podezdívka je možná v max. výšce 0,6 m, horní dvě třetiny výšky oplocení nesmí být provedeny z pevných zcela neprůhledných materiálů s výjimkou pilířů či sloupků o max. šířce 0,5 m a s výjimkou části plotu pro umístění technického zařízení (např. elektroměr, popelnice) o max. šířce 2 m; vyloučeno je oplocení z betonových prefabrikovaných panelů
 - regulativ se týká oplocení směrem do veřejného prostranství

(53) Pro plochy občanské vybavení veřejné (OV) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 občanské vybavení veřejného charakteru (zejména veřejná správa, zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturní zařízení, církevní stavby)

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
- b3 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b4 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt (max. 2 byty v rámci jednoho areálu)
- c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

D. nepřípustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová nebo solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 12 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- f2 oplocení:
 - max. výška 1,8 m
 - převážně průhledné či poloprůhledné (např. pletivo, plotovky s rozestupy), případně vegetační, zděná podezdívka je možná v max. výšce 0,6 m, horní dvě třetiny výšky oplocení nesmí být provedeny z pevných zcela neprůhledných materiálů s výjimkou pilířů či sloupků o max. šířce 0,5 m a s výjimkou části plotu pro umístění technického zařízení (např. elektroměr, popelnice) o max. šířce 2 m; vyloučeno je oplocení z betonových prefabrikovaných panelů
 - regulativ se týká oplocení směrem do veřejného prostranství

(54) Pro plochy občanské vybavení sport (OS) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 občanské vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, koupaliště, rekreační pobytové louky se sportovními prvky, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení, technické a sociální zázemí pro sportoviště)

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2 vodní plochy a toky

- b3 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
- b4 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt (max. 1 byt v rámci jednoho areálu)
- c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

D. nepřípustné využití:

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová nebo solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 12 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoveno
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

(55) Pro plochy **občanské vybavení komerční (OK)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 občanské vybavení komerčního charakteru (zejména obchod, služby, administrativa)

B. přípustné využití

- b1 občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury (zejména veřejná správa, zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturní zařízení, církevní stavby)
- b2 stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování
- b3 sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení)
- b4 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b5 veřejná prostranství
- b6 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b7 čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut
- b8 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt (max. 1 byt v rámci jednoho areálu)
- c2 drobná výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení v okolní zástavbě
- c3 další stavby a zařízení za podmínky, že nesníží kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení v okolní zástavbě

D. nepřípustné využití:

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

- e1 charakter a struktura zástavby: volná otevřená zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 12 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- f2 oplocení:
 - max. výška 1,8 m
 - převážně průhledné či poloprůhledné (např. pletivo, plotovky s rozestupy), případně vegetační, zděná podezdívka je možná v max. výšce 0,6 m, horní dvě třetiny výšky oplocení nesmí být provedeny z pevných zcela neprůhledných materiálů s výjimkou pilířů či sloupků o max. šířce 0,5 m a s výjimkou částí plotu pro

- umístění technického zařízení (např. elektroměr, popelnice) o max. šířce 2 m; vyloučeno je oplocení z betonových prefabrikovaných panelů
- regulativ se týká oplocení směrem do veřejného prostranství

(56) Pro plochy veřejná prostranství všeobecná (PU) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 veřejná prostranství – plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména plochy a komunikace pro pěší a cyklisty, místní obslužné a účelové komunikace, vybrané polní a lesní cesty zajišťující prostupnost území)

B. přípustné využití

- b1 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
b2 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
b3 dopravní a technická infrastruktura včetně staveb (např. zastávka veřejné hromadné dopravy, distribuční trafostanice)
b4 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

- c1 drobné stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost veřejných prostranství a slouží veřejnosti (např. informační centra a zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství
c2 parkoviště za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití, tedy že bude doplňkovou funkcí (bude rozlohou tvořit méně než 50 % z celkové plochy PU) a že svým rozsahem a polohou nenaruší užívání veřejného prostranství

D. nepřípustné využití:

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
e2 maximální výška staveb: 5 m
e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanovena
e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m²

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- zachování průchodu veřejným prostranstvím

(57) Pro plochy zeleň parková a parkově upravená (ZP) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 veřejně přístupná a veřejně využívaná zeleň – plochy veřejně přístupné bez omezení

B. přípustné využití

- b1 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
b2 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
b3 travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)
b4 zeleň přírodního charakteru, ochranná, izolační
b5 vodní plochy a toky
b6 sport a rekreace lokálního významu, zejména přírodní hřiště, pobytové louky
b7 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 drobné stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství za podmínky, že zvýší využitelnost veřejných prostranství a budou sloužit veřejnosti (např. informační centra a zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře)
c2 dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že varianty jejího umístění v jiných plochách s rozdílným způsobem využití se prokážou jako neúměrně ekonomicky nebo technicky náročné

D. nepřípustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

- e2 maximální výška staveb: 5 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 50 m²

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků

(58) Pro plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 zahrady, sady a zemědělsky využívané plochy

B. přípustné využití

- b1 stavby a zařízení individuálního charakteru pro sport a každodenní rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, dětská hřiště, altány, mobiliář, apod.)
- b2 zeleň veřejná, krajinná, ochranná a izolační
- b3 vodní plochy a toky
- b4 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty

C. podmíněně přípustné využití

- c1 dopravní a technická infrastruktura, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně ekonomicky nebo technicky náročné
- c2 stavby a zařízení doplňkové k objektu určenému pro bydlení za podmínky, že bude prokázána přímá vazba na objekt určený pro bydlení na pozemcích přímo souvisejících (pod společným oplocením) a za podmínky, že neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování, a za podmínky, že tyto stavby nevyžadují napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

D. nepřípustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: soliterní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška staveb: 5 m (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 20 m²

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- f2 oplocení:
 - max. výška 1,8 m
 - převážně průhledné či poloprůhledné (např. pletivo, plotovky s rozestupy), případně vegetační, zděná podezdívka je možná v max. výšce 0,6 m, horní dvě třetiny výšky oplocení nesmí být provedeny z pevných zcela neprůhledných materiálů s výjimkou pilířů či sloupků o max. šířce 0,5 m a s výjimkou části plotu pro umístění technického zařízení (např. elektroměr, popelnice) o max. šířce 2 m; vyloučeno je oplocení z betonových prefabrikovaných panelů
 - regulativ se týká oplocení směrem do veřejného prostranství

(59) Pro plochy zeleň – ochranná a izolační (ZO) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 zeleň s funkcí ochrannou a izolační

B. přípustné využití

- b1 zeleň veřejná a krajinná
- b2 vodní plochy a toky
- b3 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty

C. podmíněně přípustné využití

- c1 dopravní a technická infrastruktura, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně ekonomicky nebo technicky náročné

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

e2 maximální výška staveb: 5 m

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 20 m²

(60) Pro plochy **zeleň krajinná (ZK) stanovuje ÚP tyto podmínky:****A. hlavní využití**

a1 zeleň udržovaná v přírodě blízkém stavu (břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň, remízy, meze, krajinná zeleň) zajišťující zejména ekostabilizační funkce v krajině

B. přípustné využití

b1 zeleň veřejná a soukromá

b2 sady, zahrady, louky, travnaté plochy, pastviny, pozemky PUPFL

b3 veřejná prostranství

b4 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 komunikace pro pěší a cyklisty, stavby a zařízení pro každodenní rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, dětská hřiště, altány, mobiliář, veřejné WC apod.) za podmínky, že nedojde k významnému narušení celistvosti plochy zeleně

c2 stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území

c3 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití (zejm. protipovodňová ochrana území)

c4 terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

e2 maximální výška zástavby: 3 m

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanovena

e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 40 m²

(61) Pro plochy **smíšené obytné venkovské (SV) stanovuje ÚP tyto podmínky:****A. hlavní využití**

a1 polyfunkční využití zahrnující bydlení v rodinných domech (a další přímo související stavby, zařízení a činnosti), rekreaci (přechodné bydlení v objektech individuální rekreace) a občanské vybavení (komerčního i veřejného charakteru) lokálního významu

B. přípustné využití

b1 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář

b2 zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační

b3 vodní plochy a toky

b4 veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty

b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

c1 drobná výroba a služby za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu okolního prostředí

c2 bydlení v bytových domech za podmínky, že se jedná o stávající objekty bytových domů

- c3 sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení) za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c4 stavby a zařízení hromadné rekreace za podmínky respektování měřítka stávající okolní obytné či rekreační zástavby
- c5 další stavby a zařízení za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c6 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

D. nepřipustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: volná individuální nebo volná otevřená zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 10 m (1NP + podkroví nebo 2NP bez podkroví)
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,3
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 600 m² – 1 500 m²
- rozmezí výměry platí pro stavební pozemky vymezené po datu nabytí účinnosti územního plánu (pro stavební pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí před datem nabytí účinnosti územního plánu a nesplňují minimální výměru = jsou menší než 600 m² podmínka splnění minimální výměry stavebního pozemku neplatí)
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

F. prvky regulačního plánu (pro plochy podléhající této regulaci dle výkresu č. 4 Výkres prvků regulačního plánu)

- f1 detailní prostorová regulace: dle výkresu č. 4 Výkres regulačních prvků
- f2 oplocení:
 - max. výška 1,8 m
 - převážně průhledné či poloprůhledné (např. pletivo, plotovky s rozestupy), případně vegetační, zděná podezdívka je možná v max. výšce 0,6 m, horní dvě třetiny výšky oplocení nesmí být provedeny z pevných zcela neprůhledných materiálů s výjimkou pilířů či sloupků o max. šířce 0,5 m a s výjimkou části plotu pro umístění technického zařízení (např. elektroměr, popelnice) o max. šířce 2 m; vyloučeno je oplocení z betonových prefabrikovaných panelů
 - regulativ se týká oplocení směrem do veřejného prostranství
- f3 v rámci území s prvky regulačního plánu (viz také výkres č. 4 grafické části ÚP) v plochách SV se stanoví procentní korekce minimálního počtu parkovacích stání pro účely bydlení +100 % dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. (příl. č. 1, část 1, tab. č. 1)

(62) Pro plochy **doprava silniční (DS)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 stavby a zařízení silniční dopravy a stavby související, zejména silnice III. třídy, místní a účelové komunikace s převládající funkcí dopravní, odstavné a parkovací plochy, odvodnění, dešťové usazovací nádrže, vsakovací objekty, mosty, zárubní a opěrné zdi, tunely, dopravní zařízení, autobusové zastávky, zastávky hromadné dopravy, parkovací a odstavné plochy, garáže, objekty údržby pozemních komunikací a další zařízení veřejné dopravy včetně souvisejících staveb, zařízení a činností služeb

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b3 vodní toky a plochy
- b4 veřejná prostranství, zejména pobytové plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
- b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití v dané ploše
- c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

D. nepřipustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 5 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

(63) Pro plochy doprava drážní (DD) stanovuje ÚP tyto podmínky:**A. hlavní využití**

- a1 stavby a zařízení pro drážní dopravu a stavby související, zejména železniční tratě včetně zemního tělesa a bez zemního tělesa, odvodnění, mosty, tunely, zárubní a opěrných zdí, galerie, stanice, zastávky včetně nástupišť a pěších stezek, provozní budovy, odstavná kolejiště, správní budovy, objekty pro zajištění řízení a zabezpečení provozu drážní dopravy, železniční přejezdy a přechody včetně zabezpečovacích zařízení, trafostanice a měnírny pro napájení drážní dopravy apod.

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b3 veřejná prostranství, zejména pobytové plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
- b4 vodní toky a plochy
- b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy
- b6 parkovací a odstavné plochy

C. podmíněně přípustné využití

- c1 občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití (např. obchod a služby, stravovací zařízení, infocentrum v místě železniční zastávky)
- c2 bydlení za podmínky přímé vazby na drážní zařízení, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt (max. 1 byt v rámci jednoho provozního objektu)
- c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

D. nepřipustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová nebo solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 5 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

(64) Pro plochy technická infrastruktura všeobecná (TU) stanovuje ÚP tyto podmínky:**A. hlavní využití**

- a1 plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména ochranná a izolační
- b2 veřejná prostranství, zejména pobytové plochy a komunikace pro chodce a cyklisty
- b3 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy
- b4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

C. podmíněně přípustné využití

- c1 občanské vybavení veřejného a komerčního charakteru (vyjma objektů pro rekreační ubytování, sport a kulturu) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- d2 nakládání s nebezpečnými odpady (obsahující nebezpečné látky, těžké kovy apod.)

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová nebo solitérní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

- e2 maximální výška zástavby: 5 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena

(65) Pro plochy výroba drobná a služby (VD) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 výroba řemeslného charakteru s maloobjemovou a malosériovou produkcí a výrobní i nevýrobní služby včetně souvisejících staveb, zařízení a činností

B. přípustné využití

- b1 zeleň, zejména ochranná a izolační
- b2 vodní plochy a toky
- b3 veřejná prostranství
- b4 veřejná i komerční občanská vybavenost
- b5 dopravní a technická infrastruktura včetně hromadného parkování pro obsluhu dané plochy
- b6 čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejících zařízení (např. myčka aut)

C. podmíněně přípustné využití

- c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt

D. nepřípustné využití

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová nebo soliterní zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- e2 maximální výška zástavby: 10 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2 (upřesněno ve výkladu pojmů)
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanoven

(66) Pro plochy vodní a vodních toků (WT) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodohospodářským charakterem (řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko-stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou)

B. přípustné využití

- b1 vodní díla dle zvláštních právních předpisů
- b2 zeleň, zejména ochranná, izolační, doprovodná, břehová a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a soliterní (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty apod.)
- b3 související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky apod.
- b4 infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch
- b5 veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky)

C. podmíněně přípustné využití

- c1 stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod
- c2 stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, a že budou umístěny mimo skladebné části ÚSES

D. nepřípustné využití

- d1 stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 maximální výška staveb: 5 m; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden
- e2 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m²

(67) Pro plochy zemědělské všeobecné (AU) stanovuje ÚP tyto podmínky:**A. hlavní využití**

- a1** plochy orné půdy, trvalých travních porostů, krajinné zeleně (zejména pozemky zemědělského půdního fondu – ZPF) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

B. přípustné využití

- b1** rostlinná a živočišná zemědělská výroba
b2 stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu v dané ploše nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví v nezastavěném území (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.)
b3 zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní (remízy, meze, stromořadí apod.)
b4 vodní plochy a toky
b5 infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch
b6 účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny

C. podmíněně přípustné využití

- c1** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky) s konkrétním umístěním na zemědělských cestách
c2 stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
c3 oplocení pozemků (formou ohradníku nebo oplocenky bez podezdívky) pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území po stávajících cestách

D. nepřípustné využití

- d1** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1** maximální výška staveb: 5 m; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden
e2 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 50 m²

(68) Pro plochy lesní všeobecné (LU) stanovuje ÚP tyto podmínky:**A. hlavní využití**

- a1** plochy lesa se zastoupením produkčních a mimoprodukčních funkcí – rekreačních, ekologických, přírodních a krajinných (zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL)

B. přípustné využití

- b1** plochy trvalých travních porostů, případně další plochy zemědělského půdního fondu s extenzivním způsobem hospodaření, a mimolesní zeleň
b2 zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň
b3 vodní plochy a toky
b4 infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch
b5 účelové komunikace pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
b6 cyklotrasy singltreku a cesty pro běžecské lyžování včetně potřebných doplňkových staveb umožňujících vedení tras

C. podmíněně přípustné využití

- c1** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na lesních cestách)
c2 stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
c3 stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- budou umístěny mimo skladebné části ÚSES
c4 oplocení pozemků (formou ohradníku nebo oplocenky bez podezdívky) pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území po stávajících cestách

D. nepřípustné využití

- d1** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 maximální výška staveb: 5 m; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden
e2 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m²

(69) Pro plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp) stanovuje ÚP tyto podmínky:

A. hlavní využití

- a1 polyfunkční využití zahrnující krajinnou zeleň (zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň) a extenzivně zemědělsky využívané plochy (zejména trvalé travní porosty, orná půda) zajišťující ve vyváženém poměru mimoprodukční a produkční funkce – trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch

B. přípustné využití

- b1 pozemky PUPFL
b2 vodní plochy a toky
b3 infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch
b4 účelové komunikace pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
b5 veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky)
b6 cyklotrasy singltreku a cesty pro běžecké lyžování včetně potřebných doplňkových staveb umožňujících vedení tras

C. podmíněně přípustné využití

- c1 stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
c2 stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- budou umístěny mimo skladebné části ÚSES
c3 oplocení pozemků (formou ohradníku nebo oplocenky bez podezdívky) pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území po stávajících cestách

D. nepřipustné využití

- d1 stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

- e1 maximální výška staveb: 5 m; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží a rozhleden
e2 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 50 m²

Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

(70) Územním plánem Tatce jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

a veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní infrastruktury:

ozn.	popis
VD.1	plocha pro realizaci vedení cyklostezky (zastavitelné plochy Z.8 a Z.9)

b veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

ozn.	popis
VT.1	plocha pro realizaci vodojemu (zastavitelná plocha Z.4)

c veřejně prospěšné stavby (VPS) občanského vybavení:

ozn.	popis
VO.1	plocha pro rozvoj veřejného občanského vybavení v návaznosti na areál MŠ a ZŠ (zastavitelná plocha Z.15)

d veřejně prospěšné stavby (VPS) veřejného prostranství:

ozn.	popis
------	-------

VP.1	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.22)
VP.2	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.24)
VP.3	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.19)
VP.4	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.11)
VP.5	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.25)
VP.6	veřejné prostranství všeobecné pro zajištění přístupu k přiléhajícím pozemkům a prostupnosti území (zastavitelná plocha Z.26)

e veřejně prospěšná opatření (VPO) – založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):

ozn.	popis
VU.1	zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES – lokální biokoridor LBK.4 K Chotouni
VU.2	zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES – lokální biokoridor LBK.5 Na Ohnuté
VU.3	zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES – lokální biokoridor LBK.1 Za Kanálem
VU.4	zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES – lokální biokoridor LBK.3 U Jezírka

Pozn.: Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(71) Územním plánem Tatce nejsou kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny stanovena.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(72) Územní plán Tatce vymezuje následující plochy územních rezerv:

ozn.	možný budoucí způsob využití plochy / koridoru	podmínky pro prověření možného budoucího způsobu využití, pozn.
R.1	smíšené obytné venkovské (SV)	[a] Prověření naplnění vymezených zastavitelných ploch pro smíšené bydlení, případně prokázání nemožnosti jejich využití.
R.3	doprava silniční (DS)	[a] Prověření naplnění a způsobu využití zastavitelné plochy Z.23 i stabilizovaných ploch výroby drobné a služeb (VD), resp. jejich náročnosti na dopravní obsluhu

(73) Při rozhodování o změnách v území vymezeném plochou územní rezervy nelze umožnit stavby, zařízení, opatření a krajinné úpravy (např. výstavba vodních ploch, zalesnění), jejichž realizace by výrazně znesnadnila nebo znemožnila případné budoucí využití ploch.

(74) Pro využití plochy územní rezervy je v případě splnění podmínek pro prověření možného budoucího využití nezbytné pořídit změnu územního plánu.

Pozn.: Plochy územní rezervy je zobrazena v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 2 Hlavní výkres.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

(75) Územním plánem Tatce je vymezena následující plocha, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno zpracováním plánovací smlouvy:

ozn.	k. ú.	dotčené plochy	základní obsah plánovací smlouvy jako podmínka pro její uzavření
PS.1	Tatce	Z.12 (SV)	<ul style="list-style-type: none"> - stanovení podmínek realizace a financování jednotlivých staveb a zařízení veřejné infrastruktury, tj. primárně dopravní a technické infrastruktury (např. finanční spoluúčast na zajištění všech forem veřejné infrastruktury) - stanovení podmínek převodu nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury a parkovacích stání umístěných ve veřejném prostranství (neumístěných jako součást stavby) do vlastnictví obce nebo jiného

ozn.	k. ú.	dotčené plochy	základní obsah plánovací smlouvy jako podmínka pro její uzavření
			oprávněného subjektu - stanovení způsobu uzavření plánovací smlouvy se stavebníky v dané ploše s podmínkou uzavření plánovací smlouvy (plánovací smlouvu není nutné uzavřít se všemi stavebníky najednou); plánovací smlouva může být uzavřena pro každý jednotlivý záměr

- (76) Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na 6 let od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Tuto lhůtu lze prodloužit změnou územního plánu.

Pozn.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 1 Výkres základního členění území.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- (77) Územním plánem Tatce jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

ozn.	k. ú.	dotčené plochy	podmínky pro pořízení územní studie
US.1	Tatce	Z.7 (SV), Z.8 (DS)	<i>Společné podmínky pro územní studie US.1, a US.3:</i> - prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině - prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury - vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 9 vyhlášky 146/2024 Sb.
US.3	Tatce	Z.23 (VD), Z.24 (PU)	- zajistit optimální dopravní dostupnost navrhované zástavby, budovat uliční prostory dostatečně komfortní a kapacitní pro veškerou dopravní vybavenost místních komunikací, zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty, zajistit prostupnost směrem do krajiny - navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy - zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou

- (78) Lhůta pro pořízení územních studií se stanovuje na 6 let od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Tuto lhůtu lze prodloužit změnou územního plánu.
- (79) V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie bude k výše definovaným podmínkám pro pořízení územní studie přistupováno jako k závazným požadavkům pro rozhodování v území, resp. v dotčených plochách.

Pozn.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Tatce ve výkrese 1 Výkres základního členění území.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (80) Územní plán má 27 číslovaných stran + 2 titulní strany.

- (81) Grafická část územního plánu Tatce obsahuje 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000
2	Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1 : 5 000
4	Výkres prvků regulačního plánu	měřítko 1 : 2 880

13. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	1
2.1.	Vymezení řešeného území	1
2.2.	Koncepce rozvoje území obce	1
2.3.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	1
2.3.1.	Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty	1
2.3.2.	Přírodní hodnoty	1
2.3.3.	Civilizační a technické hodnoty	2
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	2
3.1.	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	2
3.2.	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	3
3.3.	Vymezení zastavitelných ploch	3
3.4.	Vymezení transformačních ploch	4
3.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	5
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	5
4.1.	Občanské vybavení.....	5
4.2.	Veřejná prostranství	5
4.3.	Dopravní infrastruktura	6
4.3.1.	Doprava silniční	6
4.3.2.	Doprava v klidu (parkování)	7
4.3.3.	Doprava drážní (železniční)	7
4.3.4.	Veřejná hromadná doprava	7
4.3.5.	Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava	7
4.4.	Technická infrastruktura.....	7
4.4.1.	Zásobování vodou	8
4.4.2.	Kanalizace a odstraňování odpadních vod	8
4.4.3.	Zásobování elektrickou energií.....	8
4.4.4.	Zásobování teplem a plynem	8
4.4.5.	Telekomunikace a radiokomunikace	8
4.4.6.	Nakládání s odpady	8
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	9
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny	9
5.2.	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	9
5.3.	Vymezení ploch změn v krajině	9
5.4.	Územní systém ekologické stability	10
5.5.	Prostupnost krajiny	10
5.6.	Protierozní a revitalizační opatření v krajině	10
5.7.	Ochrana před povodněmi.....	11
5.8.	Rekreace a cestovní ruch	11
5.9.	Dobývání ložisek nerostných surovin	12
6.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ12	
6.1.	Výklad pojmů.....	12
6.1.1.	Výklad obecných pojmů	12
6.1.2.	Výklad pojmů prvků regulačního plánu.....	14

6.2.	Podmínky využití a prostorového uspořádání území	15
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	25
8.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	26
9.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	26
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	26
11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	27
12.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	27