

BEZDĚKOV – NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán řeší správní území obce Bezděkov, které je tvořeno jedním katastrálním územím – Bezděkov u Libice nad Doubravou o rozloze 535 ha.

Obec leží severovýchodně od Chotěboře na trase komunikace III/34527 Chotěboř – Štěpánov, severozápadně od Ždírcce nad Doubravou a tvoří ji 3 izolované části:

- Bezděkov, jižně od toku Cerhovky
- Štěpánov, severovýchodně od Bezděkova
- Hařilova Lhotka, několik usedlostí při cestě od Štěpánova k jihu.

Zastavěné území Bezděkova je tvořeno poměrně kompaktní zástavbou.

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice intravilánu dle map KN. Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji KN a vlastních průzkumů v terénu (zjištění skutečného stavu v území).

Zastavěné území je vymezeno k datu 09/2007 a je zakresleno ve všech grafických přílohách územního plánu (s výjimkou výkresu širších vztahů) v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Hranice zastavěného území většinou kopíruje hranici intravilánu, protože v území nedošlo k podstatným změnám. Úpravy, kdy je hranice vedena mimo intravilán, jsou v těchto lokalitách:

§ v Bezděkově:

§ v lokalitě zemědělského areálu na západním okraji sídla

§ na východním okraji sídla byly do zastavěného území zahrnuty zahrady, které zcela zjevně jsou využívány a patří k přilehlým stavbám hlavním

§ na jižním okraji lokalita nových rodinných domů

§ vymezena byla hranice zastavěného území kolem zemědělského areálu západně od Bezděkova

§ vymezena byla hranice kolem areálu sportoviště severovýchodně od Bezděkova

§ do zastavěného území nebyl zahrnut severovýchodní výběžek intravilánu ve Štěpánově (jihovýchodně od komunikace) – je součástí lokálního biokoridoru

§ vymezena byla hranice kolem izolovaných usedlostí či objektů severně a východně od Bezděkova

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

Hlavními úkoly územního plánu je vytvářet podmínky:

§ pro stabilizaci a rozvoj hlavních sídlotvorných funkcí v řešeném území – bydlení, výroba, občanské vybavení a rekreace

§ pro ochranu stávajících architektonických a urbanistických hodnot v území

§ pro ochranu systému sídelní zeleně

§ pro zachování krajinného rázu, ochranu přírodních hodnot v území

§ pro ochranu, obnovu a regeneraci přírodního prostředí, ochranu a posílení ekostabilizačních funkcí v řešeném území

§ respektován bude ochranný režim vyplývající z polohy řešeného území v CHKO Železné hory

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

c.1. Urbanistická koncepce

Územní plán stanovil tyto **zásady urbanistické koncepce**:

- Bezděkov si zachová a bude rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Nové lokality bydlení směřují do jižního a východního sektoru, postupně by měly zkompatnit zástavbu Bezděkova.
- Stavby pro bydlení ve vazbě na původní zástavbu budou dodržovat venkovský charakter – přízemní, obdélného půdorysu, střechy sedlové, resp. sedlové s polovalbou. Směr hřebene střechy, materiály, barevnost budou vycházet z poměrů v lokalitě.
- Okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny budou tvořeny užitkovými a okrasnými zahradami se stromovou zelení, ty budou z důvodu zachování krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídla.
- Respektovány a dále rozvíjeny jsou plochy sloužící volnočasovým aktivitám, sportu, rekreaci, odpočinku. V tomto smyslu budou dále upravována i veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Respektovány jsou stávající plochy veřejné a vnitrosídelní zeleně, respektovány jsou a pro budoucí využití území budou ochranné režimy ÚSES a zonace CHKO.
- Výrobní areály nebudou rozšiřovány pro potřeby čisté výroby. Navržena je přiměřená rozvojová plocha pro smíšenou výrobu a výrobu charakteru řemesel a výrobních služeb. Zemědělské areály navazující na zastavěná území jsou zařazeny do ploch smíšené výroby.
- Štěpánov a Hařilova Lhotka nemají vymezeny plochy pro další rozvoj. V plochách stávající zástavby budou ponechány současné funkce, pouze hospodářské objekty ve Štěpánově jsou navrženy k funkční a prostorové přestavbě v souvislosti s budoucí funkcí zámku.
- Uvnitř vymezených zastavěných území bude v rozptylu přípustná výstavba vždy v souladu s vymezenou funkční plochou, pokud budou splněny podmínky § 95 a 96 stavebního zákona.
- V rámci územního plánu je navržena obnova a rozšíření některých cest (mezi Bezděkovem a pilou; v jižním sektoru obnova cesty, která pro zemědělskou techniku nahradí nevyhovující průjezd obytným územím, cesta pro pěší a cyklisty mezi Bezděkovem a Podmoklany).
- V krajině je navržena výstavba rybníku s funkcí záchytného poldru. V rámci vymezení ÚSES jsou interakční prvky navrhovány i v rámci širokých travnatých „vsakovacích“ pásů a k obnově navržených trvale travnatých porostů v lokalitách, kde byly zorněny aniž došlo ke změně kultur pozemků.
- Vymezeny jsou plochy pro skladebné prvky systému ekologické stability.
- Objekty s funkcí veřejné vybavenosti budou i nadále sloužit těmto funkcím.

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- **pro funkci bydlení**
Zastavitelné plochy:

Kód plochy	Charakteristika území	
a.1.	lokalita	jihozápadní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	BP – plochy bydlení v rodinných domech - příměstské
	lokální podmínky	izolované rodinné domy, 1 NP+využitě podkroví, sedlová střecha, koef. zastavění 0,4. Do lokality je navržena nová TS. Podmínka pořízení územní studie.

Kód plochy	Charakteristika území	
a.2.	lokality	jihovýchodní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	BP – plochy bydlení v rodinných domech - příměstské
	lokální podmínky	izolované rodinné domy, 1 NP+využitá podkroví, sedlová střecha, koef. zastavění 0,4. Jižní a východní okraj lokality bude tvořen užitkovými a okrasnými zahradami, které budou vytvářet přirozený rámec sídla.

Kód plochy	Charakteristika území	
a.3.	lokality	východní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	BP – plochy bydlení v rodinných domech - příměstské
	lokální podmínky	izolované rodinné domy, 1 NP+využitá podkroví, sedlová střecha, koef. zastavění 0,4. Východní okraj lokality bude tvořen užitkovými a okrasnými zahradami, které budou vytvářet přirozený rámec sídla. Při umístění obytných objektů na severním okraji plochy bude zohledněn případný vliv dopravy na sousední komunikaci III/34416.

Kód plochy	Charakteristika území	
a.4.	lokality	severní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	BP – plochy bydlení v rodinných domech - příměstské
	lokální podmínky	izolované rodinné domy, 1 NP+využitá podkroví, sklonitá střecha, koef. zastavění 0,4. Při umístění obytných objektů bude zohledněn případný vliv dopravy na sousední komunikaci III/34416.

- **pro funkci občanského vybavení**
Zastavitelné plochy nejsou navrhovány:
Plocha přestavby:

Kód plochy	Charakteristika území	
b.1.z	lokality	severní okraj Štěpánova
	funkční vymezení	OK – plochy komerčního občanského vybavení
	lokální podmínky	Využity, rekonstruovány budou stávající objekty, případně nové objekty budou respektovat hmotové a materiálové řešení stávajících objektů – obdélníkový půdorys, sedlová střecha, výška římsy resp. hřebene

- **pro funkci rekreace**
Zastavitelné plochy nejsou navrhovány.

- **pro funkci smíšenou výrobní**
Zastavitelné plochy:

Kód plochy	Charakteristika území	
c.1.	lokality	západní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	VS – plochy smíšené výroby
	lokální podmínky	Objekty o max. 2 NP (výška římsy max. 8 m), sklonitá střecha, plocha areálu směrem k sousedním obytným plochám bude doplněna pásem izolační zeleně

Plocha přestavby:

Kód plochy	Charakteristika území	
c.2.z	lokality	západní okraj Štěpánova – stávající areál
	funkční vymezení	VS – plochy smíšené výroby
	lokální podmínky	Využity, rekonstruovány budou stávající objekty, případné nové objekty budou o max. 2 NP (výška římsy max. 8 m), sklonitá střecha, plocha areálu směrem k sousedním obytným plochám bude doplněna pásem izolační zeleně

- **pro funkci technické infrastruktury**

Zastavitelné plochy:

Kód plochy	Charakteristika území	
g.1.	lokality	severně od Bezděkova
	funkční vymezení	TI – plochy technické infrastruktury
	lokální podmínky	Plocha pro ČOV včetně přístupové komunikace, objekty o 1 NP, sklonitá střecha

Rozvojová plocha:

Kód plochy	Charakteristika území	
g.2.	lokality	jihozápadně od Bezděkova
	funkční vymezení	W – vodní plochy a toky
	lokální podmínky	Záchytný poldr (retenční nádrž) povrchových vod

- **pro plochy veřejných prostranství**

Rozvojové plochy jsou vymezovány pro rozšíření sítě místních a účelových komunikací:

Kód plochy	Charakteristika území	
f.1.	lokality	jihozápadní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	PVk – plochy místních, obslužných a účelových komunikací
	lokální podmínky	Obnova a úprava trasy účelové komunikace – cesty

Kód plochy	Charakteristika území	
f.2.	lokality	severozápadní část řešeného území
	funkční vymezení	PVk – plochy místních, obslužných a účelových komunikací
	lokální podmínky	Obnova a úprava trasy účelové komunikace z Bezděkova k výrobnímu areálu na západním okraji řešeného území

Kód plochy	Charakteristika území	
f.3.	lokality	jihovýchodní část řešeného území
	funkční vymezení	PVk – plochy místních, obslužných a účelových komunikací
	lokální podmínky	Obnova komunikace pro pěší a cyklisty mezi Bezděkovem a Podmoklany

- **pro plochy dopravní infrastruktury**
Zastavitelné plochy nejsou navrhovány.

c.3. Systém sídelní zeleně

Územní plán respektuje stávající plochy veřejné zeleně v centru Bezděkova. Významné plochy veřejné zeleně chrání tím, že je vymezuje jako samostatnou funkční plochu – plochy systému sídelní zeleně – plochy zeleně veřejných prostranství.

Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou plochy vyhrazené zeleně (zahrad), které jsou územním plánem většinou zahrnuty do funkčních ploch bydlení. Jen v lokalitách, kde se nacházejí nebo jsou navrženy větší a významné plochy sadů a zahrádek bez staveb hlavních (většinou na okrajích sídla), nebo je nutno zdůraznit funkci zeleně vzhledem k dálkovým pohledům na sídlo a zachování krajinného rázu, jsou tyto plochy vymezovány jako samostatná funkční plocha – plochy zeleně soukromé a vyhrazené.

V areálu zámku ve Štěpánově je vymezena jako samostatná funkční plocha (plocha vyhrazené parkové zeleně) plocha zámeckého parku, který by si i do budoucna měl zachovat svůj charakter.

• pro plochy systému sídelní zeleně

Kód plochy	Charakteristika území	
e.1.	lokality	jihovýchodní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	ZS – Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
	lokální podmínky	Plocha užitkových a okrasných zahrad v rámci zastavitelné plochy a.2.

Kód plochy	Charakteristika území	
e.2.	lokality	severovýchodní okraj Bezděkova
	funkční vymezení	ZS – Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
	lokální podmínky	Plocha užitkových a okrasných zahrad v rámci zastavitelné plochy a.3.

c.4. Systém krajinné zeleně

Územní plán respektuje stávající plochy lesa. Především na jihu řešeného území jsou základem nadregionálního biocentra. Drobnější lesní plochy v řešeném území jsou územním plánem vymezeny jako funkční plochy lesa, územní plán respektuje jejich ochranné pásmo a nenavrhuje do něj žádné aktivity, které by s jeho režimem byly v rozporu. V jižní části řešeného území navrhuje územní plán plochu pro obnovu lesa **e.22.L** a plochy pro zalesnění **L.1-3,5**.

Vymezení funkčních ploch přírodní krajinné zeleně vychází ze systému ekologické stability, který plně respektují. Tato funkční plocha je vymezena i na ploše přírodní rezervace a ostatních (krajinařsky, ekologicky, botanicky aj) z hlediska ochrany přírody cenných lokalitách. Územní plán navrhuje plochu přírodní krajinné zeleně kolem navržené retenční nádrže západně od Bezděkova – plocha **e.11**.

V řešeném území, převážně v nivách vodotečí, ale i jinde, plnily své funkce plochy trvalých travních porostů. Vlivem intenzivního obdělávání zemědělské půdy byly některé plochy zorněny. Územní plán navrhuje jejich obnovu – plochy **e.8.,9., 18. a 21**.

Mezi Bezděkovem a Štěpánovem, kam jsou již v současnosti směřovány rekreační a sportovní aktivity, navrhuje územní plán plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – plocha **e.22..**

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

d.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava:

- § Územní plán respektuje a vymezuje stávající silniční síť:
 - § krajská komunikace III. třídy č. 34527, která je osou zastavění Bezděkova a na ni je navázána síť místních, obslužných a účelových komunikací
 - § krajská komunikace III. třídy č. 34416, která prochází místní částí Štěpánov.
- § Územní plán respektuje a vymezuje v severní částí katastru procházející krajskou silnici III/34423 Sloupno – Kladruby, která nemá vliv na dopravní obslužitelnost řešeného území.
- § Územní plán navrhuje vybudování účelové komunikace pro obsluhu navrhované čistírny odpadních vod na severním okraji zastavěného území Bezděkova.
- § Územní plán navrhuje obnovu a úpravu tras zaniklých cest:
 - § z Bezděkova k areálu pily na západním okraji katastrálního území
 - § ze silnice III/34527 v jižní části Bezděkova do místní části Pod březinou
- § Územní plán vymezil důležité místní obslužné a účelové komunikace jako funkční plochu – plochy místních, obslužných a účelových komunikací.
- § Rozvojové lokality vymezené návrhem územního plánu jsou dopravně napojitelné přímo na stávající systém pozemních komunikací – zastavitelné plochy přiléhají ke komunikacím.

Železniční doprava:

- Řešené území není železniční dopravou obsluhováno.

Doprava v klidu:

- Plochy pro dopravu v klidu nejsou navrhovány.

Pěší a cyklistická doprava:

- § Pro vedení turistických tras a cyklotras je využíváno stávajících pozemních a účelových komunikací. Územní plán nevymezuje nové plochy ani koridory pro vedení pěších a cyklistických komunikací, ale navrhuje obnovu účelové komunikace, která bude sloužit jako propojení mezi řešeným územím a Podmoklany především pro pěší a cyklisty. Řešeným územím prochází značené cykloturistické a pěší turistické trasy.

d.2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

- § Územní plán respektuje stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně jejich ochranných resp. manipulačních pásem.
- § Do ochranného pásma vodních toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území.
- § Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou – Bezděkov a Štěpánov jsou zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu (VDJ Štěpánov). Hařilova Lhotka užívá individuální zdroje pitné vody.
- § V severní části řešeného území vyznačuje a respektuje územní plán průběh ochranného pásma vodního zdroje II. stupně a výtlačného vodovodního řadu (ve směru Hařilova Lhotka, Štěpánov, Kladruby).
- § Bezděkov ani jeho místní části nemají vybudovaný systém veřejné kanalizace. Územní plán přebírá koncepci PRVK, který navrhuje pro Štěpánov a Hařilovu Lhotku individuální likvidaci, pro Bezděkov novou sphaškovou kanalizaci a ČOV severně od Bezděkova.

- § Dešťové vody budou i nadále sváděny do místních vodotečí stávající dešťovou kanalizací a odvodňovacími příkopy.
- § Požární voda je zajištěna ze stávajících vodních nádrží.

Energetika

- § Územní plán respektuje stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění jednotlivých trafostanic a vedení včetně jejich ochranných pásem.
- § Případný nárůst potřeb elektrické energie bude zajištěn přezbrojením stávajících trafostanic, případně výstavbou nové kabelové trafostanice.
- § Územní plán respektuje stávající systém zásobování obce zemním plynem – Bezděkov s místní částí Štěpánov je plně plynofikován středotlakou plynovodní sítí. Bez přístupu k plynu zůstává pouze místní část Hařilova Lhotka.
- § Územní plán respektuje trasy komunikačních vedení.

Nakládání s odpady

- § Odstraňování odpadů je zajištěno stávajícím vyhovujícím způsobem. Stejný způsob bude uplatňován i do budoucna.
- § I nadále bude zajišťována separace odpadu, sběr velkoobjemového a nebezpečného odpadu.

d.3. Občanské vybavení

- § Územním plánem nejsou vymezovány zastavitelné plochy pro občanské vybavení komerční ani ve smyslu §2 odst.1, k3. Umístění staveb a zařízení občanského vybavení umožňují funkční regulativy ostatních funkčních ploch v urbanizovaném území.
- § Pro funkci komerčního občanského vybavení je vymezena plocha zámku ve Štěpánově, plocha hospodářské části je územním plánem navržena k funkční a prostorové přestavbě.

d.4. Veřejná prostranství

- § Územní plán respektuje významné veřejné plochy – návěsní prostory v centru Bezděkova. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy zeleně veřejných prostranství.
- § Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství také uliční prostory – místní komunikační síť, která charakterizuje urbanistickou strukturu v sídle.

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

e.1. Návrh uspořádání krajiny

- Respektovány budou krajinné hodnoty území – plochy lesa, břehové porosty kolem vodních ploch a vodotečí, plochy vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.).
- Chráněna budou všechna krajinářsky a biologicky cenná území (přírodní rezervace), stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i urbanizovaném území.
- Využívání krajiny, včetně rekreačního, bude respektovat podmínky vycházející z polohy řešeného území v CHKO Železné hory včetně režimu zonace.
- Linie komunikačních systémů včetně účelových cest v krajině budou lemovány doprovodnou zelení.

- Systém zemědělského využívání zorněných ploch bude volen tak, aby nedošlo k ohrožení zastavěného území vodní erozí.

e.2. Návrh systému ÚSES

- Územní plán vymezil skladebné prvky ÚSES, které budou respektovány.
- Respektován bude ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.
- Systém ekologické stability doplňují interakční prvky, doprovázející zejména cesty, příkopy či vodoteče v krajině.

e.3. Protierozní opatření

- Územní plán navrhuje západně od Bezděkova, jižně od komunikace III/34527, plochu pro vybudování retenční nádrže jako protierozní opatření pro zachycení povrchových vod.
- Okolí nádrže bude využito v souladu s funkčním regulativem pro plochy přírodní krajinné zeleně.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného, nepřípustného, případně podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

f.1. Funkční regulace

- § Celé řešené území je rozčleněno do ploch podle převládajících funkcí.
- § Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny podmínky, regulující využití území v členění přípustné a nepřípustné využití.
- Přípustné využití – funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy; funkce které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.
 - Nepřípustné využití – funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí.
- § Činnosti, resp. stavby a zařízení pro ně využívané, neuvedené ani v jedné ze dvou výše uvedených kategorií jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
- splňují obecně technické podmínky pro výstavbu
 - splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - jsou v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
- § Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a účel umísťovaných staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.

Řešené území je členěno do těchto funkčních typů a podtypů:

- Plochy bydlení:
 - Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské **BP**
 - Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské rozptýlené **BR**
- Plochy smíšené obytné:
 - Plochy smíšeného bydlení venkovského **SV**

- Plochy občanského vybavení:
 - Plochy občanského vybavení **OV**
 - Plochy komerčního občanského vybavení **OK**
 - Plochy sportovních zařízení **OS**
- Plochy rekreace:
 - Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru **RP**
- Plochy smíšené výrobní:
 - Plochy smíšené výroby **VS**
- Plochy technické infrastruktury:
 - Plochy technické infrastruktury **TI**
- Plochy veřejných prostranství:
 - Plochy místních, obslužných a účelových komunikací **PVk**
- Plochy dopravní infrastruktury:
 - Plochy silniční dopravy – komunikace **DSk**
- Plochy systému sídelní zeleně:
 - Plochy zeleně veřejných prostranství **ZV**
 - Plochy zeleně soukromé a vyhrazené **ZS**
 - Plochy vyhrazené parkové zeleně **ZSp**
- Plochy zemědělské:
 - Plochy zemědělsky obhospodařované půdy **NZ**
 - Plochy smíšené přírodní zeleně **NZs**
- Plochy přírodní:
 - Plochy přírodní krajinné zeleně **NP**
 - Plochy izolační a doprovodné zeleně **ZI**
- Plochy lesní:
 - Plochy lesa **NL**
- Plochy vodní a vodohospodářské:
 - Vodní plochy a toky **W**

Vymezení pojmů

- Pojem stavba je definován stavebním zákonem, § 2 odst. 3 a 4 zák. č. 183/2006 Sb.
- Zařízení je definováno pro potřeby územního plánu jako část stavby, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
- Nízkopodlažní a vícepodlažní zástavba – hranici tvoří horní mez podlažnosti rodinných domů – 2 n.p. s podkrovím
- Drobná stavba – stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě rodinného domu tj. jednotlivá garáž s max. dvěma stáními a jedním vjezdem a stavby ve smyslu §103 odst.1 písm. a) bodů 1,4,5 a písm. d) bodu 5 zákona 183/2006 Sb.
- Občanské vybavení – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící:
 - obchodu, veřejnému stravování, přechodnému ubytování
 - veřejné správě a administrativě
 - školství, kultuře, společenským aktivitám
 - zdravotnictví a sociální péči

- Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
- Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, samostatných podnikatelů
- Definice staveb pro výrobu vychází z § 3 odst. i vyhl. č. 137/98 Sb., další rozlišení funkčních regulativů je pro potřeby územního plánu vymezeno takto:
 - Výroba smíšená – výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracující, servisy, opravy, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů, v plochách stávajících zemědělských areálů i výroba zemědělská.
 - Výrobní služby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
- Stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch zemědělské půdy – stavby sloužící ukládání sena, slámy, polní hnojiště, přístřešky pro hospodářská zvířata na pastvinách, napáječky
- Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
- Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – kromě řemesel, sezónních a opravárenských služeb také pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...
- Velkoobchod – stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem
- Garáže – jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování členěny takto:
 - garáže (jednotlivé) – nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem
 - garáže řadové – objekt s více než třemi stáními buď v jedné řadě nebo ve dvou řadách za sebou
Jednotlivé a řadové garáže mohou být buď samostatné objekty nebo vestavěné do objektů sloužících jiným účelům.
 - garáže hromadné – objekt, který slouží k odstavení nebo parkování vozidel a má víc než tři stání a zpravidla jeden vjezd
- Odstavné plochy: plochy pro odstavení vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidla nepoužívá (spíš dlouhodobé)
- Parkinky, parkovací plochy: plochy pro parkování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla... (spíš krátkodobé)
- Pobytová rekreace – stavby či zařízení, umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování, s hygienickým zázemím.
Dle vlastnictví jde o rekreační stavby:
 - individuální
 - sloužící zájmové skupině obyvatel
 - komerčně využívané
- Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi ap. a drobná zvířata – psi, kočky,

exotické ptactvo

- Krátkodobé shromažďování odpadu – sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěním pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)
- Negativní dopady na životní prostředí – hluk, prašnost, emise, vibrace ap..... z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad limitní přípustnou mez hygienických předpisů – normovou hodnotu (§ 3 odst.p, vyhl. 137/1998 Sb.)
- Nadmístní význam – význam pro širší území, než je území sídla či obce – pro více sídel ve spádové oblasti, pro region

Podmínky využití jednotlivých funkčních ploch

Plochy bydlení

Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské **BP**

Slouží:

Téměř výhradně bydlení, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

- § rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými
- § stavby a zařízení pro maloobchod, služby a veřejné stravování bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí sídla
- § stavby a zařízení přechodného ubytování – penziony
- § plochy veřejné a izolační zeleně
- § dětská hřiště, odpočinkové plochy
- § obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
- § plochy pro odstavování a parkování vozidel sloužící obsluze území
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

§ Nepřípustné využití:

- § vícepodlažní obytné domy
- § stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- § stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- § stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
- § stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- § stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- § vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

§ Zásady prostorového uspořádání:

- § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.
- § objekty budou přízemní s využitým podkrovím, sklonitá střecha (sedlo, polovalba), koeficient zastavění nepřevyšší 0,5, objekty budou obdélníkového půdorysu, při větším objemu stavby pak může být půdorys ve tvaru L, T nebo U. Ve štítovém průčelí nebudou balkony, lodžie, rivality, arkýře ani vstup do objektu.

Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské rozptýlené **BR**

Slouží:

převážně bydlení včetně bydlení rekreačního, s možností integrace podnikatelských aktivit, zejména zemědělství či výrobních služeb, bez negativních vlivů na kvalitu životního prostředí

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

- § rodinné domy s doplňkovými hospodářskými objekty, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat
- § výrobní služby a chov hospodářských zvířat v rozsahu, který negativně nepůsobí na životní a obytné prostředí v plochách vymezených pro bydlení a rekreaci
- § stavby pro maloobchod a služby do 100 m² prodejní plochy
- § stavby a zařízení pro veřejné stravování
- § stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
- § stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreaci
- § plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně
- § obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
- § parkovací plochy sloužící obsluze území
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

§ Nepřípustné využití:

- § vícepodlažní (nad 2 n.p.) obytné domy
- § stavby a plochy pro smíšenou výrobu
- § stavby a plochy pro výrobní služby a pro zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
- § stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- § hromadné garáže
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

§ Zásady prostorového uspořádání:

- § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.
- § obytné objekty budou přízemní s využitým podkrovím, sedlovou střechou (event. polovalba), doplňkové hospodářské objekty – sedlová střecha, výška římsy max. 5m, koeficient zastavění nepřevyšší 0,4, objekty budou obdélníkového půdorysu, při větším objemu stavby pak může být půdorys ve tvaru L, T nebo U. Ve štítovém průčelí nebudou balkony, lodžie, rivality, arkýře ani vstup do objektu.

Plochy smíšené obytné

Plochy smíšeného bydlení venkovského SV
--

Slouží:

převážně bydlení, se zahradami a chovem hospodářského zvířectva, s možností integrace i výrobních aktivit

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

- § rodinné domy včetně drobných staveb, s doplňkovými hospodářskými objekty, s okrasnými a užitkovými zahradami a chovem hospodářského zvířectva
- § stavby a plochy pro výrobní služby bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí sídla
- § stavby a zařízení pro veřejnou správu, společenské a kulturní aktivity
- § stavby a zařízení pro služby a maloobchod
- § stavby a zařízení pro veřejné stravování
- § stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
- § stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreaci
- § plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně
- § obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
- § plochy pro parkování a odstavení vozidel sloužící obsluze území
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

§ Nepřípustné využití:

- § vícepodlažní obytné domy
- § stavby a plochy pro průmyslovou a smíšenou výrobu

- § stavby a plochy pro výrobní služby a pro zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
- § stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- § stavby občanského vybavení komerčního typu hyper a supermarketů
- § stavby pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály a zbožím
- § hromadné garáže
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
- § **Zásady prostorového uspořádání:**
 - § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.
 - § obytné objekty budou přízemní s využitým podkrovím, sedlovou střechou (event. polovalba), doplňkové hospodářské objekty – sedlová střecha, výška římsy max. 5m, koeficient zastavění nepřevyšší 0,4

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení	OV
-----------------------------------	-----------

Slouží:

pro občanskou vybavenost nadmístního významu, tvořenou převážně monofunkčními areály, resp. objekty

Funkční regulativ:

§ **Přípustné využití:**

- § stavby a zařízení pro školství a vzdělávání
- § stavby a zařízení pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- § stavby a zařízení pro obchod a výrobní služby
- § stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby
- § stavby a zařízení pro administrativu
- § stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
- § stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- § účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- § plochy pro odstavování a parkování osobních a zásobovacích vozidel
- § manipulační plochy dopravní obsluhy
- § garáže pro služební vozidla
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- § veřejná, izolační a doprovodná zeleň

§ **Nepřípustné využití:**

- § stavby a zařízení pro výrobu smíšenou
- § stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
- § stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů
- § stavby a zařízení dopravní a technické vybavenosti a provozního vybavení s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- § řadové garáže, hromadné garáže – s výjimkou integrovaných do objektů s hlavní funkcí občanské vybavenosti
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy komerčního občanského vybavení	OK
--	-----------

Slouží:

pro občanskou vybavenost komerčního charakteru v kombinaci s doplňkovými výrobními aktivitami, bez negativního vlivu na okolní prostředí

Funkční regulativ:

§ **Přípustné využití hlavní:**

- § stavby a zařízení pro přechodné ubytování a veřejné stravování
- § stavby a zařízení pro administrativu a komerční služby

- § stavby a zařízení pro společenské aktivity, výstavnictví, prezentace služeb a výrobků
- § stavby a zařízení pro výrobní služby
- § stavby a zařízení pro obchod
- § stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- § stavby a zařízení pro doplňkové výrobní aktivity dle hlavní funkce areálů – bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí
- § stavby, zařízení a plochy pro sport a relaxaci
- § obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
- § parkovací plochy sloužící obsluze území
- § garáže a odstavná místa pro osobní a služební vozidla, odstavná místa pro automobily, nákladní a speciální mechanismy
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu
- § **Nepřípustné využití:**
 - § stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
 - § stavby a plochy pro skladování a odstraňování odpadů
 - § hromadné garáže
 - § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy sportovních zařízení OS

Slouží:

pro organizovaný i rekreační sport

Funkční regulativ:

- § **Přípustné využití:**
 - § stavby a zařízení pro sport nekryté: např. hřiště, kurty, koupaliště, kluziště
 - § sociální a hygienické zázemí sportovců i diváků
 - § stavby a zařízení pro relaxaci
 - § stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu a technické zázemí sportoviště
 - § pobytové louky, veřejná zeleň
 - § dětská hřiště
- § **Nepřípustné využití:**
 - § stavby pro bydlení s výjimkou bytů pohotovostních, bytů správce nebo obsluhy
 - § stavby a zařízení pro průmyslovou, smíšenou výrobu a výrobní služby
 - § stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat
 - § zemědělská rostlinná výroba
 - § stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů
 - § garáže
 - § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy rekreace

Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru RP

Slouží:

veřejným plochám se zelení využívaným pro odpočinek či rekreační sport

Funkční regulativ:

- § **Přípustné využití:**
 - § plochy travnatých porostů
 - § skupiny či solitery dřevin s podrostem bylin
 - § drobné vodní plochy do 0,3 ha
 - § dětská hřiště
 - § jednoduchý sportovní či odpočinkový mobiliář
 - § drobné stavby zajišťující obsluhu území
 - § účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.) a negativním vlivem na krajinný ráz

Plochy smíšené výrobní

Plochy smíšené výroby VS

Slouží:

výrobě, výrobním službám, zemědělské výrobě, stavební výrobě, skladování a manipulaci s materiály. Zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají zvýšené nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů, resp. výrobních objektů.

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití :

- § stavby, zařízení, plochy a činnosti zemědělské výroby v ploše současného zemědělského areálu, jejichž negativní vlivy nezasahují sousední obytné plochy
- § stavby pro zpracování zemědělských produktů, potravinářský průmysl
- § stavby a zařízení pro výrobní služby a lehkou výrobu, jejichž negativní vlivy nezasahují sousední obytné plochy
- § stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- § stavby a zařízení pro stavební výrobu a činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků
- § stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást výrobního areálu
- § stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
- § stavby a zařízení pro administrativu
- § stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců, stravování
- § stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- § účelové komunikace
- § plochy pro odstavování a parkování osobních a nákladních automobilů a speciálních vozidel
- § garáže služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel a techniky
- § veřejná a izolační zeleň
- § drobná architektura

§ Nepřípustné využití:

- § stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálů
- § stavby pro průmyslovou výrobu
- § stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

Plochy technické infrastruktury

Plochy technické infrastruktury TI

Slouží:

Pro přenos či úprava medií technické infrastruktury, pro odvedení a čištění odpadních vod a nakládání s kaly

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

- § stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou
- § stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi
- § stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace
- § stavby a plochy zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění
- § stavby a zařízení pro ukládání a manipulaci s organickým odpadem
- § stavby a zařízení provozního vybavení
- § parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel

- § účelové komunikace
- § veřejná a izolační zeleň
- § Nepřípustné využití:
 - § stavby pro bydlení
 - § stavby a zařízení pro občanské vybavení
 - § stavby a zařízení pro zemědělství
 - § stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - § čerpací stanice pohonných hmot

Plochy veřejných prostranství

Plochy místních, obslužných a účelových komunikací PVk

Slouží:

jako veřejně přístupné a užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb a zařízení
 - § odstavování a parkování vozidel na místech určených silničními pravidly
 - § doprovodná a izolační zeleň
 - § pěší a cyklistický provoz
 - § obratiště, manipulační plochy
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy silniční dopravy DSk

Slouží:

pro provoz vozidel po pozemních komunikacích

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací
 - § plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy a stavby a zařízení – mosty, dopravní značení a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích
 - § plochy pro odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
 - § stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě
 - § plochy pro pěší na oddělených pruzích a chodnících
 - § plochy doprovodné a izolační zeleně
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím

Plochy systému sídelní zeleně

Plochy zeleně veřejných prostranství ZV
--

Slouží:

veřejným plochám a zeleni, které jsou součástí prostředí centra sídla

Funkční regulativ:

- § • Přípustné využití:
 - § veřejná prostranství – plochy zpevněné, zatravněné, plochy okrasné zeleně
 - § parkové porosty okrasné a přírodní
 - § dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitery s podrostem bylin, keřů, i travních porostů, liniové sadovnické porosty
 - § trvalé travní porosty

- § dětská hřiště
- § sakrální stavby
- § odpočívadla, altány
- § komunikace pěší
- § plochy pro parkování osobních automobilů
- § drobná architektura, vodní prvky
- § plochy pro krátkodobé shromažďování separovaného odpadu
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
 - § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené **ZS**

Slouží:

produkci okrasné a užitkové zeleně, krátkodobé rekreaci, většinou plní doplňkovou funkci bydlení

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
 - § izolační a doplňující přírodní plochy zeleně
 - § trvalé travní porosty
 - § dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové
 - § ploty, přístřešky a altány, stavby sloužící funkci hlavní – v zastavěném území
 - § účelové komunikace
 - § vodní prvky
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
 - § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy vyhrazené parkové zeleně **ZSp**

Slouží:

Plochám zahradnicky upravované zeleně jako doplněk specifické funkce zámku ve Štěpánově

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § parkové porosty okrasné a přírodní
 - § trvalé travní porosty
 - § vodní prvky
 - § odpočívadla, altány
 - § drobná architektura
 - § odpočinkový mobiliář
 - § zpevněné plochy pro provozní potřeby zámku
 - § komunikace pěší a účelové
 - § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
 - § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

Plochy zemědělské

Plochy zemědělsky obhospodařované půdy **NZ**

Slouží:

hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chovu hospodářských zvířat

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

- § orná půda
- § intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny
- § trvalé kultury – např. sady
- § účelové komunikace
- § pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky
- § liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí)
- § stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch
- § drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- § stavby a zařízení technické infrastruktury

§ Podmíněně přípustné využití:

- § zalesnění pozemků za podmínky odsouhlasení konkrétního záměru v konkrétní podobě a konkrétní lokalitě příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění budou dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz a pod.)

§ Nepřípustné využití

- § veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisí s přípustným využitím

Plochy smíšené přírodní zeleně NZs

Slouží:

plochy trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů

Funkční regulativy:

§ Přípustné využití:

- § trvalé travní porosty – louky, pastviny
- § stabilizované travnaté porosty, květnaté louky
- § extenzivní staré sady
- § mokřady a prameniště
- § přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů
- § břehová a doprovodná vegetace vodotečí
- § stabilizační vegetace svahů
- § pěší, cyklistické a jezdecké stezky
- § účelové komunikace
- § vodní plochy do 0,3 ha, vodní toky
- § technické stavby, sloužící obsluze a ochraně území
- § drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- § stavby a zařízení technické infrastruktury

§ Podmíněně přípustné využití:

- § zalesnění pozemků za podmínky odsouhlasení konkrétního záměru v konkrétní podobě a konkrétní lokalitě příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění budou dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz a pod.)

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby a využití ploch nesouvisící s přípustným využitím
- § stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz

Plochy přírodní

Plochy přírodní krajinné zeleně NP

Slouží:

zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území

Funkční regulativy:

§ Přípustné využití:

- § činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry
- § činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní,

- ekologicky méně stabilní části krajiny
- § do ploch přírodní zeleně jsou zahrnuty zejména:
 - významné krajinné prvky
 - prvky územního systému ekologické stability včetně interakčních prvků
 - zvláště chráněná území a nejcennější přírodní lokality
 - stabilizované travnaté plochy – louky, pastviny
- § účelové komunikace, pěší a cyklistické trasy
- § Podmíněně přípustné využití:
 - pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody a zachování krajinného rázu
 - § malé vodní plochy do 0,3 ha
 - § technická infrastruktura, technické stavby a opatření sloužící obsluze a ochraně území
 - § drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- § Nepřípustné využití:
 - § intenzivní formy hospodaření
 - § rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - § terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování
 - § jakákoliv stavební činnost, která nesouvisí s prokazatelně nezbytnou obsluhou území
 - § stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz

Plochy izolační a doprovodné zeleně ZI

Slouží:

jako izolace mezi plochami různých funkcí, resp. proti zdrojům znečištění (hluk, prach, eroze), zeleň lemující liniové prvky v území (podél komunikací)

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na místní souvislosti
 - § dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
 - § pěší komunikace
 - § cyklistické stezky
 - § technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území
 - § stavby a zařízení technického infrastruktury
 - § drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
 - § stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz

Plochy lesní

Plochy lesa NL

Slouží:

pěstování lesních porostů hospodářských, ochranných, nebo lesů zvláštního určení

Funkční regulativ:

- § Přípustné využití:
 - § lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití
 - § lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
 - § účelové komunikace pro obsluhu území a lesní hospodářství
 - § pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky
 - § malé vodní plochy a toky
 - § stavby a zařízení sloužící obsluze lesních ploch
 - § stavby a zařízení technického infrastruktury
 - § drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- § Nepřípustné využití:
 - § veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisí s přípustným využitím
 - § stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území
 - § nové stavby pro individuální rekreaci

Plochy vodní a vodohospodářské

Vodní plochy a toky W

Slouží:

jako plochy plnicí funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinné jako významný krajinný prvek

Funkční regulativ:

§ Přípustné využití:

§ vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé, sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajinného rázu

§ vodní toky a plochy sloužící rekreaci a sportu

§ technické stavby, sloužící obsluze či ochraně vodního díla

§ stavby a zařízení technické infrastruktury

§ účelové komunikace

§ pěší a cyklistické stezky

§ Podmíněně přípustné využití:

pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody, zachování krajinného rázu a podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla

§ zařízení pro rekreaci

§ Nepřípustné využití:

§ veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní

§ stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území

Ochranné režimy

Ochranný režim ploch vymezených pro systém ÚSES:

- plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES
lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou zejména:
 - umístování staveb
 - terénní úpravy většího rozsahu
 - úprava vodních toků a změna vodního režimu
 - těžba nerostů
 - změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa
 - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpadyKonkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.

Ochranný režim CHKO:

Zonace CHKO je stanovena vyhláškou 156/1991 Sb. o zřízení Chráněné krajinné oblasti Železné Hory.

Z hlediska územního rozvoje je zakázáno:

- v I. zóně:
 - umísťovat a povolovat nové stavby a měnit využití území
 - měnit současné skladby a plochy kultur, měnit vodní režim
- ve II. zóně:
 - umísťovat nové stavby a měnit využití území mimo zastavěné území

V obou zónách (I. a II.) je možno rozšiřovat a upravovat síť cest jen po dohodě s příslušným orgánem ochrany přírody.

f.2. Limity využití území včetně stanovených záplavových území, ostatní omezující vlivy

Výraznou regulací využití území, neodvislou od funkce, jsou limity využití území, které omezují případně zamezují využití ploch v lokalitách dotčených těmito limity:

- silniční ochranná pásma
- ochranné pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy
- ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení
- ochranná pásma komunikačních vedení
- ochranná pásma vodovodu
- manipulační (ochranné) pásmo vodních toků
- ochranné pásmo lesa
- zonace CHKO Železné Hory
- ÚSES – nadregionální a lokální
- přírodní rezervace Mokřadla
- archeologické lokality evidované:
 - UAN I, 13-44-22/2
 - UAN II, 13-44-22/3
 - UAN II, 13-44-22/8

f.3. Podmínky prostorového uspořádání

Viz kapitola c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, kde jsou jednotlivé zastavitelné plochy charakterizovány včetně podmínek prostorového uspořádání (podlažnost, typ zastřešení, koeficient zastavění, event. lokální podmínky).

f.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu

Dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

K umísťování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným předpisem.

Významné krajinné prvky (VKP)

Dle § 4 odst. 2 zák. 114/92 Sb., jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. Podrobnosti ochrany významných krajinných prvků stanoví ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je (dle § 3 písm. a) zákona) vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Ochrana vymezených ÚSES je (dle § 4 odst. 1 zákona) povinností všech vlastníků a

uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílí vlastníci pozemků, obce i stát.

Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce.

Vzhledem k výše uvedeným zásadám je třeba konstatovat, že jak krajina, tak sídlo si i přes některé stavební závady uplynulých let (rozsáhlý zemědělský areál) zachovaly svůj osobitý charakter. Proto územní plán stanovuje poměrně podrobné podmínky prostorového řešení zastavitelných ploch, které jsou lokalizovány především na okrajích stávající zástavby, aby si sídlo tyto hodnoty zachovalo a rázovitost řešeného území byla ochráněna.

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

1. Veřejně prospěšné stavby:

- technická infrastruktura:
 - vodovod
 - připojení zastavitelného území a. 3. ze SV a SZ – **WV1**
 - připojení zastavitelného území a.1. ze S – **WV2**
 - připojení zastavitelného území a.2. ze S – prodloužení stávajícího řadu – **WV3**
 - připojení Dolního Sokolovce – **WV4**
 - kanalizace
 - vybudování splaškové kanalizace – **WK1 – 17**
 - přivedení splaškových vod ze Sloupna – **WK19**
 - přivedení splaškových vod z Dolního Sokolovce – **WK20**
 - ČOV včetně přístupové komunikace – **WK18** (p.č. 97/1)
 - elektro
 - trafostanice v zastavitelném území a.1. včetně kabelového vedení od TS 1004 – **WE1**
 - plynovod
 - připojení zastavitelného území a.3. ze SV a SZ – **WP1 – 2**
 - prodloužení STL plynovodu jižním směrem pro připojení zastavitelného území a.1 a a.2. – **WP3 – 5**
 - připojení Dolního Sokolovce – Z okraj řešeného území – **WP6**
- dopravní infrastruktura – obnova místních účelových a obslužných komunikací
 - od silnice III/34527 podél Z okraje zastavitelného území a.1. – **WD1** (p.č. 56/4, 539/1)
 - od SZ okraje sídla k výrobnímu areálu na Z okraji řešeného území – **WD2** (p.č. 722/1)

2. Veřejně prospěšná opatření:

- Územní systém ekologické stability
 - Nadregionální
 - nadregionální biocentrum – **WU1** (p.č. 693/2/3/1, 692/6/4/5, 413/2/1/3, 416, 123, 419, 519, 615, 612/3, 596/2, 589/2, 592, 591/1/2, 550/3, 522, 550/2, 553/2/3, 593/2/6, 508/3, 518/1, 440/1, /3/5, 431/2, 769, 435, 768, 436, 427, 425, 424/1, 409, 419, 412/1, 399/2, 334/2, 331, 329/1, 740/2, 328/1, 327, 325, 324/1, 322/1, 305, 304, 703, 762, 319/4/2/3, 316/1/2, 313/2, 317/1/2, 319/5, 318, st. 65/1, 309/2, 310, st. 63, 311, 277, 288, 280, 286, 278, 276, 279, 784/1/2/3, 785/4, 290/1, 289, 785/2, 293/3, 274/6, 785/5, 293/1, 294/1/2/3, 299/13, 785/1, 786, 785/6, 299/3/4/5/10/2/12/1, 300)
 - Lokální
 - lokální biocentrum – **WU2** (p.č. 130, 127/8, 127/7, 127/6, 127/5, 127/4)
 - lokální biokoridor – **WU3** (p.č. 130, 138/1, 751, 140, 156/1, 158, 749/2, 743, 148/4, 156/2, 159/1)

- komunikace pro pěší a cyklisty mezi Bezděkovem a Podmoklady – **Wpc1** (p.č.762)
- plochy pro revitalizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny
 - retenční nádrž na Z okraji sídla – J od silnice III/34527 do Dolního Sokolovce včetně břehové zeleně – **WR1** (p.č. 539/1)
 - obnova trvalých travních porostů
 - podél vodotečí – **WR2, 3** (p.č. 694, 97/1, 384/1)
 - na Z okraji sídla – **WR4** (p.č. 668/1, 726/5, 569)
 - od J okraje sídla J směrem k masivu lesa – **WR5, 6** (p.č. 481/15, 454)
 - na V okraji řešeného území – **WR6** (p.č. 454)
 - plochy zatravnění
 - Z okraj zastavitelného území c.1. – **WR7** (p.č. 542/3, 542/1)
 - J od zastavitelného území a.1. – **WR8 – 10** (p.č. 455, 431/2)
 - obnova remízku – J od obce – **WR11** (p.č. 453)
 - plochy izolační zeleně na okrajích sídla
 - Z okraj sídla – **WR12, 13** (p.č. 92/1, 542/1, 542/2)
 - J okraj sídla – **WR14** (p.č. 734/1, 229/1)
 - V okraj sídla – **WR15** (p.č. 189/1)

3. Stavby k zajišťování obrany státu:

Územní plán takové stavby nevymezuje.

4. Asanace a asanační úpravy:

Územní plán nenavrhuje asanace ani asanační úpravy.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán další veřejně prospěšné stavby a opatření nevymezuje.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje plochu jako územní rezervu:

- § Plochu **R.a.** na jižním okraji Bezděkova pro funkci bydlení v rodinných domech – příměstské pro možnost pokračování výstavby ve vazbě na zastavitelnou plochu a.1.
- § Plochu **R.e.** jižně od územní rezervy R.a. pro funkční plochu smíšené přírodní zeleně. Tato plocha by měla ochránit budoucí výstavbu před vodní erozí.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Územní plán vymezil plochu, kde bude nutné prověřit možnost jejího využití územní studií. Jedná se o plošně větší zastavitelnou plochu pro funkci bydlení na jižním okraji Bezděkova. Územní studie by měla prověřit možnosti organizace a prostorového uspořádání území (struktura zástavby, zásady dopravní a technické infrastruktury a stanovit podmínky prostorového uspořádání, které zohlední požadavky CHKO na hmotové a materiállové řešení objektů).

Jedná se o zastavitelnou plochu **a.1.**

Územní studie bude pořízena, schválena a vložena do evidence před zahájením územního řízení pro stavby v lokalitě.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterým je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití.

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

I. Územní plán

I.A – textová část (počet stran: 24+1)

I.B – grafická část

- | | | |
|----------|--|--------|
| • I.B1 | Výkres základního členění území | 1:5000 |
| • I.B2a | Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny | 1:5000 |
| • I.B2b1 | Hlavní výkres – veřejná infrastruktura – energetika, doprava | 1:5000 |
| • I.B2b2 | Hlavní výkres – veřejná infrastruktura – vodní hospodářství | 1:5000 |
| • I.B3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |