



## ÚZEMNÍ PLÁN ŽLEBY

ETAPA	<b>NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (§ 50)</b>	DATUM
POŘIZOVATEL	<b>Městský úřad Čáslav</b>	<b>X/2023</b>
OBJEDNATEL	<b>Obec Žleby</b>	
ZHOTOVITEL	<b>ŽALUDA, projektová kancelář</b> Ing. Eduard Žaluda, RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D., Ing. arch Alena Švandelíková, Ing. arch. Rostislav Aubrecht, Mgr. Michal Bobr	PARE

## TEXTOVÁ ČÁST

---

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Čáslav**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje  
Nám. J. Žižky z Trocnova 1  
286 01 Čáslav

---

**OBJEDNATEL:**

**Obec Žleby**

Zámecké náměstí 67  
285 61 Žleby

---

**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**

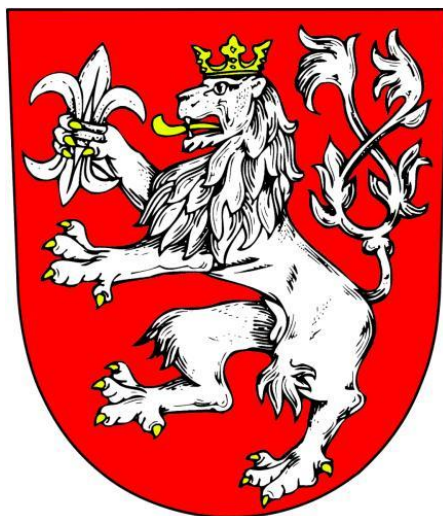
Ing. Eduard Žaluda  
Ing. arch. Alena Švandelíková  
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph. D  
Ing. arch. Rostislav Aubrecht  
Mgr. Michal Bobr

---

**DATUM ZPRACOVÁNÍ:**

říjen 2023

---



# ÚZEMNÍ PLÁN ŽLEBY

## Návrh pro společné jednání (§ 50)

### 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 26.11.2022.

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

### 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### 2.1 Vymezení řešeného území

(2) Řešeným územím je správním území obce Žleby, tvořené dvěma katastrálními územími Žleby (797651) a Zehuby (797642). Obec se nachází ve Středočeském kraji, v okresu Kutná Hora a spadá pod správu ORP Čáslav.

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

#### 2.2 Základní koncepce rozvoje území obce

(3) Stanoveny jsou tyto priority a zásady koncepce rozvoje území obce:

- a zachovat a rozvíjet obec jako **lokální centrum s podílem občanského vybavení a ekonomických aktivit** zajišťující obslužné funkce na lokální úrovni a jako obslužné zázemí pro cestovní ruch spojený s návštěvností zámku Žleby
- b zachovat stávající **sídelní strukturu** tvořenou hlavním sídlem Žleby, vedlejších sídlech Zehuby, Kamenné Mosty a Markovice a drobnými sídelními enklávami nebo samotami, rozvíjet sídla převážně pro obytnou a rekreační funkci
- c chránit **výjimečné kulturní hodnoty** (areál zámku Žleby včetně zámeckého parku)
- d rozvíjet **rekreační využití území a cestovní ruch** (včetně potřebné související infrastruktury a občanského vybavení) jako významný sektor lokální ekonomiky
- e podporovat **rozvoj základní občanské vybavenosti v obci**, zejména v hlavním sídle Žleby
- f podporovat **malé a střední podnikání**, umožnit jeho rozvoj zejména v rozsáhlých přestavbových územích v ulici Družstevní
- g doplnit a kvalitativně rozvíjet stávající složky **veřejné infrastruktury**
- h **volnou krajinu chránit před zastavěním** a prioritně využívat pro rozvoj zastavěné území a zastavitelné plochy, nevytvářet nová sídla ve volné krajině;
- i rozvíjet **extenzivní rekreační využití krajiny**, zejména zlepšovat prostupnost krajiny mezi sídly a ve vazbě na sousední území, doplňovat krajinnou zeleň a drobné rekreační prvky
- j zvyšovat **ekologickou stabilitu území, biodiverzitu a retenční schopnost krajiny**, posilovat vodní režim území přírodě blízkými opatřeními zejména realizací skladebných částí územního systému ekologické stability

#### 2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

##### 2.3.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

(4) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:

- a historické jádro sídla Žleby s areálem zámku a zámeckým parkem
- b rostlá zástavba v historickém jádru (Zámecké náměstí, ulice Ke Hrázi, U Parku a Nábřeží)
- c dochované rozsáhlé barokní statky (v ulicích K Budám, Družstevní, v sídlech Markovice a Zehuby)
- d nemovitě kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR;
- e evidované válečné hroby;
- f území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR;
- g drobné památky místního významu, které nejsou registrované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR - křížky, pomníky, apod.
- h historicky utvářená síť veřejných prostranství v sídlech i v krajině;

**(5) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:**

- a důsledně chránit kulturní hodnoty stanovené dle platných právních předpisů
- b respektovat urbanistickou strukturu sídel a při umísťování staveb vycházet z existujícího prostorového uspořádání sídel, přednostně navazovat na stávající zástavbu a respektovat její stávající charakter
- c vyloučit novodobý charakter zástavby v historických jádrech sídel Žleby, Zehuby, Kamenné Mosty a v celém sídle Markovice
- d respektovat historicky vytvořené vazby v sídle, mezi sídly, v krajině a mezi sídly a krajinou; v tomto smyslu chránit stávající cestní síť v krajině mezi sídly

**2.3.2 Přírodní hodnoty****(6) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:**

- a skladebné části ÚSES (včetně doplňkových opatření ÚSES)
- b významné krajinné prvky ze zákona, památné stromy
- c komponovaná krajina (lipová alej a bažantnice)
- d významné plochy zeleně – břehové porosty, vzrostlé solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině
- e vodní toky a plochy – ekostabilizační a vodohospodářské plochy
- f plochy v nezastavěném území, vymezené v územním plánu jako plochy zeleně krajinné (ZK) a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

**(7) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:**

- a důsledně chránit přírodní hodnoty stanovené dle platných právních předpisů
- b realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných částí ÚSES;
- c chránit stávající a podporovat zakládání krajinné zeleně, ovocných sadů, izolační zeleně, skupinových porostů i solitérních stromů apod.
- d podporovat realizaci revitalizačních, retenčních a ekologicko-stabilizačních opatření na vodních tocích i ve vazbě na ně
- e chránit volnou krajinu (nezastavěné území) před zastavěním, přednostně pro výstavbu využívat rezervy v zastavěném území a zastavitelné plochy

**2.3.3 Hodnoty civilizační a technické****(8) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:**

- a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury
- b cestní síť v krajině
- c občanské vybavení veřejného charakteru a veřejná prostranství s významem míst kulturního a společenského, resp. sportovního dění v obci
- d stabilizované plochy výroby

**(9) Při rozhodování o změnách je žádoucí:**

- a chránit a účelně rozvíjet systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury
- b chránit stabilizované plochy občanského vybavení ve struktuře sídel a dále podporovat přirozenou integraci objektů a zařízení občanského vybavení v plochách smíšených obytných
- c soustředit rozvoj přednostně v dosahu provozovaných systémů veřejné infrastruktury
- d chránit veřejná prostranství před zastavěním.

**3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ****3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury****(10) Prioritami urbanistické koncepce jsou:**

- a zachovat stávající uspořádání sídelní struktury založené na hlavním sídle Žleby, urbanistický rozvoj obytného území koncentrovat v přímé vazbě na toto sídlo; v menší míře umožnit rozvoj sídel Zehuby a Kamenné Mosty a případně Markovic; neumožnit rozvoj sídelních enkláv a samot ve volné krajině;
- b nevytvářet nová sídla a izolované plochy obytné zástavby v krajině;
- c nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení vymezovat výhradně ve vazbě na zastavěné území a postupně jej doplňovat ve smyslu dotváření kompaktního útvaru sídel;
- d podporovat polyfunkční využívání území (integrace vzájemně se nerušících funkcí);
- e při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající charakter a strukturu zástavby, geomorfologii, založené urbanistické struktury zástavby a chránit historicky dochovaná jádra sídel;

- f při umístování staveb dbát na to, aby bylo zajištěno hospodárné využití zastavěného území a zastavitelných ploch, vymezovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu; v zastavitelných plochách (zejména bydlení a plochách smíšených obytných) vymezovat dostatečné plochy veřejných prostranství zajišťujících prostupnost nové zástavby a dostupnost jednotlivých pozemků s cílem efektivně využívat zastavitelné plochy
- g podporovat komplexní rozvoj veřejné infrastruktury;
- h chránit plochy občanského vybavení, kvalitativně je rozvíjet a přednostně využívat pro zařízení sloužící obyvatelům obce; dále podporovat rozvoj vybavenosti zejména v plochách *smíšených obytných - venkovských (SV)* jako integrální součást urbanizovaného obytného území s nabídkou lokálních služeb a vybavenosti;
- i efektivně využívat stávající vymezené areály výroby, preferovat intenzifikaci využití před plošným rozvojem do volné krajiny; nerušící výrobní aktivity přednostně směřovat do přestavbových ploch smíšených obytných v jihozápadní části sídla Žleby;
- j zachovat a dále rozvíjet fyzickou prostupnost urbanizovaného území, posilovat vazby mezi sídlem a krajinou, rozvíjet cestní síť směrem do krajiny.

**(11) Urbanistická kompozice je založena na základních požadavcích na prostorové uspořádání území a dále na těchto principech:**

- a zachovat a rozvíjet stávající charakter a strukturu zástavby, při nové výstavbě navazovat na okolní strukturu a rámcově dodržovat dosavadní urbanistické principy utváření sídel;
- b při umístování staveb a zařízení respektovat stávající charakter a strukturu zástavby, geomorfologii, založené urbanistické struktury zástavby a chránit historicky dochovaná jádra sídel;
- c respektovat převažující vlastnosti existující zástavby (velikost, tvar a orientace stavebního pozemku, měřítko staveb, odstup objektů od uliční čáry, tvary střech atd.);
- d při nové výstavbě dbát na ochranu, zachování a rozvoj kvalitních veřejných prostranství (uliční sítě a pěších propojení), které utvářejí základní urbanistickou matici sídla (ve smíšeném obytném jádru sídla rozvíjet zejména kompaktní hranu zástavby podél veřejných prostranství);
- e při rozvoji zástavby vždy eliminovat vytváření slepých ulic, veřejně neprostupných území (vyjma areálové struktury zástavby), dbát na zachování a umožnění alespoň pěší prostupnosti ze sídel do volné krajiny;
- f zachovat stávající výškové hladiny zástavby a chránit stavební dominanty obce;
- g zachovat a rozvíjet lokální centrum v sídle Žleby, klást důraz na kvalitu veřejných prostranství a přednostně zde koncentrovat občanské vybavení;
- h vyjma záměrů na rozvoj občanského vybavení veřejného charakteru vyloučit výstavbu staveb výrazně se odchylojících od místně a typově obvyklého prostorového řešení.

### 3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

**(12) Územní plán vymezuje v rámci urbanizovaného území následující plochy s rozdílným způsobem využití:**

- a Bydlení individuální (BI)
- b Bydlení hromadné (BH)
- c Občanské vybavení veřejné (OV)
- d Občanské vybavení komerční (OK)
- e Občanské vybavení - sport (OS)
- f Občanské vybavení - hřbitovy (OH)
- g Občanské vybavení jiné (OX)
- h Veřejná prostranství všeobecná (PU)
- i Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)
- j Zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- k Zeleň krajinná (ZK)
- l Smíšené obytné venkovské (SV)
- m Smíšené obytné městské (SM)
- n Doprava silniční (DS)
- o Doprava drážní (DD)
- p Technická infrastruktura všeobecná (TU)
- q Výroba lehká (VL)
- r Výroba drobná a služby (VD)
- s Výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- t Plochy vodní a vodních toků (WT)
- u Těžba nerostů všeobecná (GU)
- v Těžba nerostů jiná (GX)

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

### 3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

**(13) V územním plánu je systém sídelní zeleně tvořen:**

- a veřejnou parkově upravenou zelení v plochách (ZP);
- b zelení soukromou ve formě zahrad a sadů (ZZ)
- c zelení krajinnou (ZK)
- d zelení veřejně přístupnou – zahrnutou do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména do veřejných prostranství (PU) a do ploch občanského vybavení (OV, OK, OS, OH);
- e zelení zahrnutou do ploch určených pro bydlení (BI, BH, SV);
- f zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS, DD).

**(14) Koncepce systému sídelní zeleně stanovuje 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 neredukovat plochy zeleně veřejně přístupné (zejména plochy ZP);
- c plochy zeleně vymezovat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v zastavitelných plochách bydlení (BI, BH, SV) v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství,
- d rozvíjet a rozšiřovat krajinnou zeleň na okrajích sídel a kvalitativním rozvojem zlepšovat možnosti jejího rekreačního využití, rozvíjet pobytový charakter zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel.

### 3.4 Vymezení zastavitelných ploch

**(15) Územní plán vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci řešeného území následující zastavitelné plochy a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:**

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
Z.1	bydlení individuální (BI)	-	0,44
Z.2	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,11
Z.3	bydlení individuální (BI)	-	0,71
Z.4	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,09
Z.5	bydlení individuální (BI)	-	0,79
Z.6	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,07
Z.7	bydlení individuální (BI)	-	1,50
Z.8	bydlení individuální (BI)	-	1,27
Z.9	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,57
Z.10	bydlení individuální (BI)	-	1,10
Z.11	bydlení individuální (BI)	-	0,96
Z.12	zeleň krajinná (ZK)	-	0,53
Z.13	bydlení individuální (BI)	podmínka zpracování územní studie US.1	1,18
Z.14	zeleň – zahrady a sady (ZZ)	podmínka zpracování územní studie US.1	0,84
Z.15	zeleň – zahrady a sady (ZZ)	podmínka zpracování územní studie US.1	2,04
Z.16	bydlení individuální (BI)	podmínka zpracování územní studie US.1	4,05
Z.17	bydlení individuální (BI)	-	0,62
Z.18	zeleň – zahrady a sady (ZZ)	-	0,21
Z.19	zeleň – zahrady a sady (ZZ)	podmínka zpracování územní studie US.2	0,96
Z.20	bydlení individuální (BI)	podmínka zpracování územní studie US.2	5,44
Z.21	bydlení individuální (BI)	-	0,48
Z.22	bydlení individuální (BI)	-	0,23
Z.23	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,24
Z.24	bydlení individuální (BI)	-	0,72
Z.25	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,50
Z.26	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,18
Z.27	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,55
Z.28	smíšené obytné venkovské (SV)	-	0,38

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
Z.29	smíšené obytné venkovské (SV)	-	1,39
Z.30	technická infrastruktura všeobecná (TU)	-	0,22
Z.31	občanské vybavení komerční (OK)	-	0,13
Z.32	těžba nerostů jiná (GX)	podmínkou využití plochy je realizace hlavního využití plochy K.14 (ZK)	3,12

Pozn.: Zastavitelné plochy jsou zobrazeny v grafické části ÚP Žleby ve výkrese 2 Hlavní výkres

### 3.5 Vymezení ploch přestavby

(16) Územní plán vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci řešeného území následující plochy přestavby a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
P.1	smíšené obytné venkovské (SV)	podmínka zpracování územní studie US.3	3,30
P.2	smíšené obytné venkovské (SV)	podmínka zpracování územní studie US.4	1,91
P.3	smíšené obytné venkovské (SV)	podmínka zpracování územní studie US.5	2,41
P.4	bydlení hromadné (BH)	-	0,20
P.5	smíšené obytné venkovské (SV)	-	0,21
P.6	občanské vybavení veřejné (OV)	-	1,06
P.7	občanské vybavení veřejné (OV)	-	0,41

Pozn.: Plochy přestavby jsou zobrazeny v grafické části ÚP Žleby ve výkrese 2 Hlavní výkres

### 3.6 Vymezení koridorů

(17) Územní plán vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci řešeného území následující koridory a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	popis	podmínky pro rozhodování
CNU.KD1	koridor dopravní infrastruktury – silniční obchvat Žlebů	-
CNZ.KT1	koridor technické infrastruktury - produktovod	-
CNZ.KT2	koridor technické infrastruktury - produktovod	-

Pozn.: Koridory jsou zobrazeny v grafické části ÚP Žleby ve výkrese 2 Hlavní výkres.

## 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### 4.1 Občanské vybavení

(18) Občanské vybavení je vymezeno následujícím způsobem:

- a zařízení občanské vybavení veřejného charakteru vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití občanské vybavení veřejné (OV)
- b zařízení občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční (OK)
- c zařízení občanského vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití občanské vybavení – sport (OS)
- d hřbitovy a veřejná pohřebiště vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití občanské vybavení – hřbitovy (OH)
- e areál zámku Žleby se specifickým charakterem občanské vybavenosti vymezený v rámci ploch s rozdílným způsobem využití občanské vybavení jiné (OX)
- f zařízení občanského vybavení mohou být v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných (SV a SM) a ploch bydlení (BI, BH).

(19) 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, OX, OH)
- b rozvíjet občanské vybavení zejména v plochách smíšených obytných (SV), 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 (SM, SV, BH, BI).

## 4.2 Veřejná prostranství

(20) Veřejná prostranství jsou vymezena následujícím způsobem:

- a veřejná prostranství s převahou silniční dopravní funkce vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití doprava silniční (DS)
- b veřejná prostranství a související zařízení s převahou železniční dopravní funkce vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití doprava drážní (DD)
- c veřejná prostranství v rámci místních komunikací s funkcí smíšeného dopravního provozu vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství všeobecná (PU)
- d veřejná prostranství s převažující funkcí veřejné zeleně vymezená v rámci ploch s rozdílným způsobem využití zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)
- e veřejná prostranství vymezená v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených (SV, SM) a bydlení (BI, BH)

(21) 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, DD, 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, plochy přestavby a zastavitelné plochy PU), 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 vymezených veřejná prostranství související s danou plochou v rozsahu 1000 m<sup>2</sup> 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 ve směrech vymezených koridorů pro zvýšení prostupnosti území zajistit prostupnost území a napojení na stabilizovaný dopravní systém (situování linií koridorů je pouze orientační – přesná poloha případných staveb veřejných prostranství a komunikací bude upřesněna v navazujícím stupni územního řízení).

## 4.3 Dopravní infrastruktura

(22) Dopravní infrastruktura je vymezena následujícím způsobem:

- a stávající a navržené komunikace zajišťující základní silniční dopravní systém na území obce vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití doprava silniční (DS)
- b stávající železniční síť zajišťující základní železniční dopravní systém na území obce vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití doprava drážní (DD)
- c místní komunikace v rámci veřejných prostranství s funkcí smíšeného dopravního provozu vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství všeobecná (PU)
- d směry zajištění prostupnosti veřejným prostranstvím rámcově definované koridory prostupnosti
- e dopravní plochy a komunikace, které jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití

### 4.3.1 Doprava silniční

(23) 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 i 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 drážní (železniční)

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

- a **chránit a rozvíjet systém drážní dopravy**, kvalitativně jej zlepšovat, rozvíjet (zejména v plochách DD - doprava drážní, neredukovat jeho rozsah v rámci stabilizovaných ploch
- 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 výkresu 2 Hlavní výkres
- c v rámci ploch dopravy drážní (DD) **umožnit realizaci protihlukových opatření, rozvoj technické infrastruktury a výsadbu zeleně**

#### 4.3.3 Doprava v klidu (parkování)

(25) Pro ochranu a rozvoj dopravní infrastruktury v klidu jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a v zastavitelných plochách **vymezovat odpovídající kapacity parkovacích stání**, řešit parkování přednostně 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 zasak alespoň části dešťových vod (např. pomocí geomříží, zatravnovací dlažba, dešťových záhonů).

#### 4.3.4 Veřejná hromadná doprava

(26) 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 DS – doprava silniční, DD – doprava drážní, 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 cyklostezkami;
- c **rozvoj veřejné hromadné dopravy koncipovat jako integrovaný systém** při vzájemném propojení všech dostupných složek (autobusová doprava, kolejová doprava, zvláštní typy přepravy a dalších).

#### 4.3.5 Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava

(27) 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,
- b **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 a stezky**, 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 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

(28) Technická infrastruktura je vymezena následujícím způsobem:

- a stávající objekty systému **zásobování vodou**, stávající objekty systému **telekomunikací a radiokomunikací**, stávající a navržené objekty systému **odkanalizování a čistírny odpadních vod** včetně souvisejících ploch a zařízení vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití technická infrastruktura všeobecná (TU)
- b **objekty a zařízení veřejné technické infrastruktury**, které jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

#### 4.4.1 Zásobování vodou

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

- a zachovat stávající způsob zásobování vodou ze skupinového vodovodu Kutná Hora – Čáslav,
- 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 – dopravy 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 kanalizace a odstraňování odpadních vod jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající způsob odstraňování odpadních vod,
- b rozvíjet systém čištění odpadních vod v menších sídlech výstavbou ČOV, pro kterou je vymezena plocha Z.30 (TU),
- c umísťovat kanalizační řady přednostně v rámci veřejných komunikací – zejména tedy ploch DS - dopravy silniční nebo ploch PU - veřejná prostranství všeobecná a koordinovat jejich umísťování s ostatními systémy technické infrastruktury;
- d 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;
- e 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 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 - dopravy 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 zásobování teplem a plynem jsou stanoveny tyto obecné požadavky:

- a zachovat a rozvíjet stávající systém zásobování plynem
- b podporovat rozvoj plynovodu v plochách určených pro urbanistický rozvoj sídla, plynovodní řady přednostně umísťovat v rámci ploch DS - dopravy silniční nebo ploch PU - veřejná prostranství všeobecná;
- c v rámci nové zástavby mimo dosah plynovodních řadů upřednostnit využití obnovitelných zdrojů

#### 4.4.5 Telekomunikace, radiokomunikace

(33) Pro ochranu a rozvoj 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 - dopravy silniční nebo ploch PU - veřejná prostranství všeobecná.

#### 4.4.6 Nakládání s odpady

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

- a zachovat stávající systém nakládání s odpady,
- 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, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

### 5.1 Koncepte uspořádání krajiny

(35) Stanoveny jsou tyto zásady koncepce uspořádání krajiny:

- a chránit přírodní, krajinné hodnoty území, zachovat převažující zemědělský charakter krajiny;
- b chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny (skladebné část ÚSES), zejména realizaci prvků ÚSES zvyšovat ekologickou stabilitu a biodiverzitu území;
- c podporovat polyfunkční využívání krajiny, umožnit prolínání ekostabilizačních a sportovně-rekreačních funkcí krajiny;
- d podporovat tradiční způsob hospodaření v krajině – zejména extenzivní zemědělství, pastevectví;
- e chránit vodní toky a plochy, podporovat obnovu a revitalizaci vodních prvků v krajině (zejména vodních toků), rozvíjet vodní prvky v území jako ekostabilizační opatření, chránit a rozvíjet související zeleň podél vodních prvků, prioritně ve vymezených skladebných částech ÚSES;
- f umožnit realizaci protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny;
- g rozvíjet cestní síť v krajině (pěší, cyklistické trasy a cyklostezky, naučné stezky, hipostežky apod.), chránit a rozvíjet propojení sídel s krajinou ve formě veřejných prostranství pro každodenní rekreaci obyvatel
- h upevňovat stávající a vytvářet nové vazby propojující urbanizované plochy s okolní krajinou (např. výsadbou liniové zeleně podél cest vedoucích ze sídla do volné krajiny);
- i chránit a obnovovat tradici solitérních stromů a drobných enkláv krajinné zeleně jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků apod. s využitím druhově původních dřevin, chránit stávající solitérní dřeviny v krajině;
- j chránit a obnovovat záměrně komponované prvky krajiny zvyšující urbanistickou, historickou a kulturní hodnotu krajiny;
- k umožnit realizaci staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření protipovodňové ochrany a staveb a zařízení podporujících cestovní ruch.
- l při umisťování 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

### 5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(36) Územní plán vymezuje v rámci krajiny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- a Zeleň krajinná (ZK)
- b Plochy vodní a vodních toků (WT)
- c Plochy zemědělské všeobecné (AU)
- d Plochy lesní všeobecné (LU)
- e Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

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

### 5.3 Vymezení ploch změn v krajině

(37) Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
K.1	zeleň krajinná (ZK)	-	1,76
K.2	zeleň krajinná (ZK)	-	2,74
K.3	zeleň krajinná (ZK)	-	3,30
K.4	zeleň krajinná (ZK)	-	1,55
K.5	zeleň krajinná (ZK)	-	1,16
K.6	zeleň krajinná (ZK)	-	2,45
K.7	zeleň krajinná (ZK)	-	1,30
K.8	zeleň krajinná (ZK)	-	1,90

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
K.9	zeleň krajinná (ZK)	-	0,66
K.10	zeleň krajinná (ZK)	-	6,84
K.11	zeleň krajinná (ZK)	-	4,64
K.12	zeleň krajinná (ZK)	-	1,59
K.13	zeleň krajinná (ZK)	-	1,77
K.14	zeleň krajinná (ZK)	-	6,20
K.15	zeleň krajinná (ZK)	-	0,82
K.16	zeleň krajinná (ZK)	-	0,31

## 5.4 Územní systém ekologické stability

### (38) Územní plán vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

#### a Regionální biocentra

- i RBC.926 Šmolcov
- ii RBC.1711 Žleby

#### b Regionální biokoridory

- i RBK.1334 Šmolcov-Žleby
- ii RBK.1336 Vrtěšice-Žleby

#### c Lokální biocentra

- i LBC.1/1
- ii LBC.4/1
- iii LBC.5/1
- iv LBC.6/1
- v LBC.1334/1
- vi LBC.1334/2
- vii LBC.1336/1
- viii LBC.1336/2
- ix LBC.1336/3

#### d Lokální biokoridory

- i LBK.1 – LBK.7

### (39) Pro plochy biocentra a biokoridorů platí 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, tůně, mokřady)
- g zvyšovat migrační propustnost vodních toků
- h podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest
- i v rozsahu biokoridorů vedených podél komunikace doplňovat liniíovou zeleň (aleje, stromořadí).

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

## 5.5 Prostupnost krajiny

(40) Prostupnost krajiny je zajištěna zejména vymezením spojitě sítě ploch PU - veřejná prostranství všeobecná a ploch DS - doprava silniční 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, LU). Podrobné řešení týkající se prostupnosti krajiny je uvedeno v kapitolách 4.2. Veřejná prostranství a 4.3.5. Pěší a cyklistická doprava.

(41) Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- 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 mimosídlních 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

- (42) Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného, podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití (zejména AU, MU, LU, ZK).
- (43) V rámci protierozních, retenčních a revitalizačních opatření v krajině jsou stanoveny tyto obecné požadavky:
- a chránit veškeré vodní prvky a zejména vodní toky, tůně 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, remízků a dalších staveb, které jsou schopny zlepšit zadržetí 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 ZK, WT, AU, LU a MU.

## 5.7 Ochrana před povodněmi

- (44) Realizace protipovodňových a ochranných vodohospodářských opatření je územním plánem umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména WT, MU, AU, LU, ZK)
- (45) Územní plán stanovuje následující obecné zásady protipovodňové ochrany území:
- a podporovat realizaci přírodě blízkých revitalizačních opatření na vodních tocích (rozvolnění koryta, meandry, průtočné tůně apod.);
  - b umožnit realizaci protipovodňových opatření (poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování vodních toků apod.), u nichž bude zajištěna migrační prostupnost;
  - c chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
  - d zvyšovat retenční schopnost krajiny, vytvářet protierozní a vegetační pásy.

## 5.8 Rekreace a cestovní ruch

- (46) Rekreace a cestovní ruch jsou vymezeny následujícím způsobem:
- a stavby a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch v areálu zámku Žleby vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití OX – občanské vybavení jiné
  - b stavby individuální rekreace (chalupy) vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské
  - c rekreačně využitelné plochy veřejně přístupné zeleně vymezené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy a ZK – zeleň krajinná
  - 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 - plochy smíšené nezastavěného území všeobecné a LU - plochy lesní všeobecné.
- (47) Územní plán stanovuje následující obecné zásady rozvoje rekreace a cestovního ruchu:
- a zkvalitňovat a rozvíjet stavby a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch zejména v plochách smíšených obytných (SV), jako integrální součást sídel a sídelních enkláv 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 neumožnit ve volné krajině rozvoj soustředěné zástavby individuální rekreace (např. chatové osady) nebo velkokapacitních rekreačních areálů
  - f 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, OS, OX, SV, SM)

- g usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje a ochranou přírodních, kulturních a historických hodnot území;
- h v nezastavěném území umožnit umístování 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

- (48) Dobývání ložisek nerostných surovin je umožněno v rozsahu stávajícího kamenolomu v rámci stabilizovaných a rozvojových ploch těžby nerostů všeobecných (GU), deponie vytěženého materiálu je umožněna primárně v rámci ploch těžby nerostů jiných (GX).

**6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

## 6.1 Výklad pojmů

- (49) 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), využitím a formou tvoří doplňující funkci k hlavnímu využití v dané ploše resp. k hlavnímu objektu na pozemku.
- e **Drobná 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 (prostorová 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 umístování hlavních objektů; nevztahují se např. na stavby umístované ve veřejném prostoru (stavby zvyšující využitelnost veřejného prostoru, přístřešky apod.), pokud jsou zahrnuty v plochách bydlení nebo smíšených obytných a jsou umístovány v souladu s přípustným využitím ploch. Požadavky se dále nevztahují na identifikované stavební dominanty v území (vymezené ve Výkrese prostorového uspořádání), na technická zařízení a dopravní infrastrukturu.

- i **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.
- j **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.
- k **Lokální význam** - vztahuje se k lokalitám - (lokalitou jsou v řešeném území např. jednotlivá sídla nebo jejich části – historické jádro, kompaktní obytné čtvrti vymezené v rozsahu ploch BI apod.); stavby a zařízení lokálního významu slouží zejména obyvatelům lokality a jiným uživatelům území; lokální význam má např. obchod zajišťující službu pro místní obyvatele v lokalitě a případně návštěvníky města, mateřská škola, základní škola, a další typy občanského vybavení nebo jiných služeb.
- l **Maximální velikost zastavěné plochy objektu** – viz pojem zastavěná plocha objektu
- m **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 a ve vybraných plochách zároveň i počtem podlaží, jímž se rozumí počet podlaží + podkroví; je měřena od nejnižšího místa soklu budovy (od úrovně původního - rostlého terénu) po hřeben střechy, resp. 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.
- n **Maximální výška staveb** – viz pojem „maximální výška zástavby.“ Maximální výška staveb je definována v rámci ploch vymezených v nezastavěném území pro účely uplatnění § 18 odst. 5 stavebního zákona; vzhledem k tomu, že při umísťování jednotlivých staveb v nezastavěném území nelze mluvit o zástavbě, uvedena je maximální výška staveb. Maximální výška staveb se nevztahuje na identifikované stavební dominanty vymezené ve Výkrese prostorového uspořádání.
- o **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.
- p **Nadzemní podlaží** – je každé podlaží kromě podlaží podzemních a kromě podkroví a podlaží ustupujících.
- q **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 poškozující povahy.
- r **Nepřípustné využití** – vylučuje veškeré možné využití plochy nad rámec hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.
- s **občanské vybavení a služby lokálního charakteru (zejména obchod, služby, dětská hřiště, sportoviště)** - typicky samostatně stojící nebo v parteru bytových domů integrované zařízení maloobchodu, služeb pro veřejnost, stravování, ubytování, administrativy 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.)
- t **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
- u **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
- v **Podmíněně přípustné využití** – definice je shodná s definicí pojmu přípustné využití, využití je ale možné pouze při splnění stanovených podmínek.
- w **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.
- x **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.

- y **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.
- z **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.
- aa **Technická zařízení na budovách** – 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, umístěné na střeše nebo plášti budovy.
- bb **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.

## 6.2 Podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

(50) Pro plochy **bydlení individuální (BI)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

### A. hlavní využití

- a1 bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

### B. přípustné využití

- b1 občanské vybavení a služby lokálního charakteru
- b2 stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- b3 sport a rekreace lokálního významu
- b4 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b5 veřejná prostranství
- b6 zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- b7 dopravní a technická infrastruktura
- b8 vodní plochy a toky

### C. podmíněně přípustné využití

- c1 bydlení v bytových domech za podmínky, že se jedná o stávající objekty bytových domů
- c2 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení na budovách a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

### 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 individuální zástavba, budovy převážně umístované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- e2 maximální výška zástavby: 10 m a zároveň 1 nadzemní podlažní + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,4
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,6
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 800 – 2000 m<sup>2</sup>
- e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

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

### 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 sport a rekreace lokálního významu
- b4 veřejná prostranství
- b5 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b6 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy
- b7 vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 hromadné garáže a parkovací stání za podmínky, že jejich výstavbou nebudou výrazně zmenšovány plochy veřejné zeleně zahrnuté v rámci ploch bydlení – v bytových domech
- c2 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu rekreačního prostředí, slouží zejména uživatelům vymezené plochy, budou funkcí doplňkovou, které nenaruší a neomezí hlavní využití
- c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení na budovách a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**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 individuální zástavba, budovy převážně umístované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- e2 maximální výška zástavby: 10 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,4
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(52)** Pro plochy **občanského vybavení veřejného (OV)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**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
- b3 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b4 dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů a správců, či služební byty
- c2 občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury (např. zařízení pro administrativu, stravování, veřejné ubytování, venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení na budovách a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**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 zástavba podmíněna pouze provozními požadavky
- e2 maximální výška zástavby: 15 m v případě plochy stávající ZŠ; 10 m v ostatních plochách OV
- 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 objektu: není stanovena

**(53)** 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 byty
- 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 nebo areálová zástavba podmíněna pouze provozními požadavky
- e2** maximální výška zástavby: 12 m; resp. 8 m a zároveň 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví v plochách OK, které přímo navazují na plochy BI
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,6
- 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

**(54)** Pro plochy **občanského vybavení - sport (OS)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1** občanské vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel

**B. přípustné využití**

- b1** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2** veřejná prostranství
- b3** doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b4** dopravní a technická infrastruktura
- b5** vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů a správců, či služební byty
- c2** občanské vybavení komerčního charakteru (např. zařízení pro administrativu, stravování, přechodné ubytování) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c3** rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c4** 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: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky
- e2** maximální výška zástavby: 8 m a zároveň 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,2
- e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2
- e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(55)** Pro plochy **občanského vybavení - hřbitovy (OH)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

a1 hřbitovy a veřejná pohřebiště (zejména stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení areálu, pietní místa)

**B. přípustné využití**

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b4 drobná sakrální architektura

b5 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář

**C. podmíněně přípustné využití**

c1 občanské vybavení (např. kulturní zařízení, zařízení pro administrativu), za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**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: jednotlivé, solitérní objekty

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 objektu: není stanovena

**(56)** Pro plochy **občanského vybavení - jiné (OX)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

a1 areál zámku Žleby

**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 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b3 veřejná prostranství

b4 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b5 drobná sakrální architektura

b6 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář

**C. podmíněně přípustné využití**

c1 občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury (např. zařízení pro administrativu, stravování, veřejné ubytování, venkovní hřiště, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c2 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byty

**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: není stanovena

e2 maximální výška zástavby: není stanovena

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 objektu: není stanovena

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

**A. hlavní využití**

a1 veřejná prostranství – plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména 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. distribuční trafostanice)

b4 vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

c1 drobné stavby a zařízení občanského vybavení sloučitelné 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 sloučitelné 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 PV) 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: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru, zvyšující jeho využitelnost nebo zajišťující provoz veřejné dopravní a technické infrastruktury

e2 maximální výška staveb: 5 m

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

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 m<sup>2</sup>

**(58) Pro plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (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 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 sloučitelné 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: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru, zvyšující jeho využitelnost nebo zajišťující provoz veřejné dopravní a technické infrastruktury

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 m<sup>2</sup>

**(59) Pro plochy zeleň - zahrady a sady (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

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 dopravní a technická infrastruktura, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně 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: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující jeho využitelnost v souladu s podmínkami využití
- 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 vymezování stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m<sup>2</sup>

**(60)** Pro plochy **zeleně 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 i v sídlech

**B. přípustné využití**

- b1 zeleň, zejména ochranná a izolační, sady a zahrady bez oplocení a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniiová, skupinová a solitérní
- b2 zeleň veřejná (parkové a sadové úpravy včetně vodních prvků, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch)
- b3 veřejná prostranství, zejména komunikace pro chodce a cyklisty (cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na lesních a polních cestách)
- b4 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář sloužící veřejnosti
- b5 zahrady, sady, louky, travnaté plochy, pastviny, pozemky PUPFL
- b6 vodní plochy a toky
- b7 sport a rekreace nenarušující přírodní charakter těchto ploch, zejména přírodní hřiště, pobytové louky
- b8 stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- b9 stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní a revitalizační opatření

**C. podmíněně přípustné využití**

- c3 dopravní infrastruktura a technická infrastruktura, za podmínky, že alternativní řešení bude prokazatelně z technických či ekonomických důvodů nereálné, a za podmínky, že nebude narušena či omezena funkčnost skladebných částí ÚSES
- c4 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
- c5 stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol, apod. za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

**D. nepřípustné využití**

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- d2 stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- d3 stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- d4 stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu

d5 oplocení

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1 charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující jeho využitelnost v souladu s podmínkami využití
- e2 maximální výška staveb: 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: 20 m<sup>2</sup>

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

**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 (zejména obchod a služby) lokálního významu

**B. přípustné využití**

- b1 sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení)
- b2 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b3 veřejná prostranství
- b4 doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- b5 dopravní a technická infrastruktura
- b6 vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 výroba a skladování drobného řemeslného a zemědělského charakteru za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí
- c2 drobná zemědělská výroba a chovatelství za podmínky, že tvoří doplňkovou funkci, slouží pro samozásobení (vlastní potřebu) a za podmínky, že případné stavby nepřesáhnou 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky
- c3 stavby a zařízení hromadné rekreace za podmínky respektování měřítka stávající okolní obytné či rekreační zástavby
- c4 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c5 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: kompaktní zástavba dodržující stavební čáru, která tvoří hranu mezi veřejným prostorem ulice a soukromým pozemkem; tuto hranu utváří oplocení a fasády budov; vstupy jsou orientovány do ulice; v zastavitelných plochách a plochách přestavby lze připustit také volnou zástavbu
- e2 maximální výška zástavby v sídle Žleby: 12 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- e3 maximální výška zástavby v sídlech Zehuby, Kamenné Mosty, Markovice a drobné sídelní enklávy v krajině: 8 m a zároveň 1 nadzemní podlaží + podkroví
- e4 koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,6
- e5 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4
- e6 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 800 - 1500 m<sup>2</sup>
- e7 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(62)** Pro plochy **smíšené obytné městské (SM)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

- a1 polyfunkční využití zahrnující bydlení v bytových a v rodinných domech (a další přímo související stavby zařízení a činnosti) zpravidla s podílem občanského vybavení v parteru obytné zástavby, a samostatné stavby občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru lokálního a regionálního významu (např. ubytovací, stravovací a obchodní zařízení, kultura, administrativa, sport a rekreace, zařízení pro cestovní ruch a volnočasové aktivity)

**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
- 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** 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 a jsou slučitelné s bydlením
- c3** 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

**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: kompaktní zástavba dodržující stavební čáru, která tvoří hranu mezi veřejným prostorem ulice a soukromým pozemkem; tuto hranu utváří oplocení a fasády budov; vstupy jsou orientovány do ulice
- e2** maximální výška zástavby: 12 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- 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

**(63)** Pro plochy **dopravy silniční (DS)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**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, galerie, protihlukové zdi, tunely, dopravní zařízení, autobusové a trolejbusové zastávky, terminály hromadné dopravy, parkoviště, garáže, depa, 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** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty
- b3** technická infrastruktura
- b4** vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**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 zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty
- e2** maximální výška zástavby: není stanovena
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoveno
- e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(64)** Pro plochy **dopravy drážní (DD)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**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 měničny pro napájení drážní dopravy apod.

**B. přípustné využití**

- b1** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty
- b3** dopravní a technická infrastruktura
- b4** vodní plochy a toky

**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)

**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 zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty
- e2** maximální výška zástavby: 10 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- 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 objektu: není stanovena

**(65)** Pro plochy **technické infrastruktury všeobecné (TU)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1** plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury (zejména stavby a zařízení pro zásobování vodou, energiemi, teplem a plynem, pro telekomunikace a radiokomunikace, pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly)

**B. přípustné využití**

- b1** zeleň, zejména ochranná a izolační
- b2** související dopravní a technická infrastruktura
- b3** veřejná prostranství
- b4** vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** pozemky, stavby a zařízení pro ukládání a zpracování odpadů a související zařízení za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c2** občanské vybavení komerčního charakteru (vyjma objektů pro rekreační ubytování, sport a kulturu) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c3** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení na budovách
- c4** výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území

**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 zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty
- e2** maximální výška zástavby: 6 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 objektu: není stanovena



**(66)** Pro plochy **výroba lehká (VL)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

**a1** lehká průmyslová výroba a skladování včetně souvisejících staveb, zařízení a činností bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

**B. přípustné využití**

**b1** drobná a řemeslná výroba včetně souvisejících staveb, zařízení a činností

**b2** zeleň, zejména ochranná a izolační

**b3** vodní plochy a toky

**b4** veřejná prostranství

**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** občanské vybavení pro obsluhu dané plochy (stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování, administrativu, služby zaměstnancům apod.) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**c2** bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byt (max. 1 byt v rámci jednoho areálu)

**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 zástavba podmíněná pouze provozními požadavky

**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 stanoveno

**(67)** Pro plochy **výroba a skladování – drobná a řemeslná (VD)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

**a1** drobná výroba a skladování, zejména drobná řemeslná výroba a další činnosti výrobního charakteru (např. řemeslné dílny, stavebniny, opravárenské a servisní služby) včetně skladů a nezbytného zázemí

**B. přípustné využití**

**b1** zeleň, zejména ochranná a izolační

**b2** vodní plochy a toky

**b3** veřejná prostranství, zejména pobytové plochy a komunikace pro chodce a cyklisty

**b4** dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

**b5** čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejících zařízení (např. myčka aut)

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** občanské vybavení (stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování, administrativu, služby zaměstnancům apod.) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**c2** bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byty (max. 1 byt v rámci jednoho areálu)

**c3** 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: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky

**e2** maximální výška zástavby: 8 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 stanoveno

**(68)** Pro plochy **výroba zemědělská a lesnická (VZ)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

**a1** rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení, zejména stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis, bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

**B. přípustné využití**

- b1** drobná a řemeslná výroba včetně souvisejících staveb, zařízení a činností
- b2** zeleň, zejména ochranná a izolační
- b3** vodní plochy a toky
- 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 (stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování, administrativu, služby zaměstnancům apod.) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c2** bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byty (max. 1 byt v rámci jednoho areálu)
- c3** 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: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky
- e2** maximální výška zástavby: 10 m
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,6
- 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 stanoven

**(69)** Pro plochy **vodní a vodních toků (WT)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodo hospodářským charakterem (řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodo hospodářskou, 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 solitérní (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty apod.)
- b3** související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky apod.
- b4** veřejná prostranství, zejména komunikace pro chodce a cyklisty
- b5** skladebné části ÚSES
- b6** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, např. jímací objekty, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení
- b7** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- b8** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodní režim v území
- c2** stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz
- c4** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář,

cyklistická parkoviště, úschovny kol, apod. za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, přičemž bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

**c5** 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. 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 zástavby: 5 m; vztahuje se pouze na budovy

**e2** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m<sup>2</sup>

**(70)** 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** účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny

**b6** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev

**b7** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území

**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
- bude zachována zejména fyzická prostupnost území

**c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz

**c4** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:

- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
- bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území

**c5** stavby, zařízení a jiná opatření, kterélepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol, apod. za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

**c6** 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, rozhleden apod.

**e2** maximální velikost zastavěné plochy stavby: 50 m<sup>2</sup>

**(71) 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** 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
- b2** vodní plochy a toky
- b3** účelové komunikace pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
- b4** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- b5** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území

**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:
- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
  - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
  - bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
  - bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz
- c4** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:
- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
  - bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území
- c5** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol, apod. za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- c6** oplocení pozemků (formou ohradníku nebo oplocenky bez podezdívky) pro chovné a pěstební účely za podmínky zohlednění únosné míry omezení prostupnosti území pro větší živočichy, tzn. v měřítku lesních komplexů nesmí dojít k zamezení migrace

**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, rozhleden apod.
- e2** maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m<sup>2</sup>

**(72) Pro plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) 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 pozemky ZPF - 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** účelové komunikace pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
- b4** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky)

**b5** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev

**b6** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

**c2** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:

- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- bude prokázána provozní a funkční vazba na přílehlé lesní nebo zemědělské pozemky
- bude zachována zejména fyzická propustnost území

**c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za splnění všech níže uvedených podmínek, tedy že:

- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
- bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území

**c4** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol, apod. za podmínky, že nedojde k ohrožení či poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

**c7** oplocení pozemků (formou ohradníku nebo oplocenky bez podezdívky) pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování propustnosti území po stávajících cestách s vyloučením souvislého rozsahu oplocených ploch obtížně propustného pro větší živočichy

**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, rozhleden

**e2** maximální velikost zastavěné plochy stavby: 50 m<sup>2</sup>

**(73)** Pro **plochy těžby nerostů všeobecné (GU)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

**a1** těžba nerostných surovin včetně souvisejících staveb a zařízení

**B. přípustné využití**

**b1** drobná výroba a služby

**b2** dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

**b3** doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář

**b4** zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační

**b5** vodní plochy a toky

**b6** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty

**C. podmíněně přípustné využití**

není stanoveno

**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 zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)

**e2** maximální výška zástavby: 10 m; vztahuje se pouze na budovy vyjma vyhlídkových věží, rozhleden a technického zařízení lomu

**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 stanoveno

**(74)** Pro **plochy těžby nerostů jiné (GX)** stanovuje ÚP tyto podmínky:

**A. hlavní využití**

**a1** deponie vytěženého materiálu a zeminy

**B. přípustné využití**

- b1** dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy
- b2** zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- b3** vodní plochy a toky
- b4** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty

**C. podmíněně přípustné využití**

není stanoveno

**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: stávající jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující jeho využitelnost v souladu s podmínkami využití
- e2** maximální výška zástavby: není stanovena
- 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 stanoven

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

**7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

(75) Územním plánem 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 infrastruktura:**

ozn.	popis
VD.1	koridor dopravní infrastruktury – silniční CNU.KD1, kterým je umožněna realizace severního silničního obchvatu sídla Žleby (II/337)

**b Veřejně prospěšné stavby (VPS) – technická infrastruktura:**

ozn.	popis
VT.1	koridor technické infrastruktury – produktovod CNZ.KT1, kterým je umožněna realizace rozvoje vedení produktovodu
VT.2	koridor technické infrastruktury – produktovod CNZ.KT2, kterým je umožněna realizace rozvoje vedení produktovodu

**c Veřejně prospěšná opatření (VPO) – územní systém ekologické stability (ÚSES):**

ozn.	popis
VU.1	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum LBC.4/1
VU.2	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.4
VU.3	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.3
VU.4	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.3
VU.5	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.5
VU.6	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum LBC.1/1
VU.7	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.1
VU.8	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.2
VU.9	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK.7

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

## 8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(76) Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství (VP), pro které lze uplatnit předkupní právo:

### a Veřejná prostranství (VP):

ozn.	k. ú.	dotčené parcely dle KN	popis	možnost uplatnění práva ve prospěch
PP.1	Žleby	937/1	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.27	obec Žleby
PP.2	Žleby	556/7, 545/3	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.25	obec Žleby
PP.3	Žleby	395/1	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.23	obec Žleby
PP.4	Žleby	768/22, 768/19, 774/28	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.4	obec Žleby
PP.5	Žleby	759, 763, 774/69	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.2	obec Žleby
PP.6	Žleby	606/1	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.9	obec Žleby
PP.7	Žleby	460/2	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.26	obec Žleby
PP.8	Žleby	774/4, 774/91	veřejné prostranství všeobecné (PU) – realizace místní komunikace v rámci zajištění prostupnosti územím – zastavitelná plocha Z.6	obec Žleby

### b Veřejně prospěšné stavby (VPS):

ozn.	k. ú.	dotčené parcely dle KN	popis	možnost uplatnění práva ve prospěch
PO.1	Žleby	st. 471, 575/1, 575/2, 575/5, 575/7, 575/8, 576/1, 576/15, 576/18, 576/19, 576/20, 580/1	občanské vybavení veřejné (OV) – realizace staveb veřejného občanského vybavení pro místní obslužnost stabilizovaných i rozvojových ploch trvalého bydlení – plocha přestavby P.7	obec Žleby
PO.2	Žleby	st. 166/1, st. 505, st. 506, st. 537, 980/2, 980/5, 980/6, 980/7	občanské vybavení veřejné (OV) – realizace staveb veřejného občanského vybavení pro místní obslužnost stabilizovaných i rozvojových ploch trvalého bydlení – plocha přestavby P.6	obec Žleby

Pozn.: Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Žleby ve výkrese 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(77) Územním plánem nejsou kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona stanovena.

## 10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

(78) Územním plánem nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

## 11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

(79) Územním plánem nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## 12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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

ozn.	k. ú.	Podmínky pro pořízení územní studie	Ihůta (v měsících)
US.1	Žleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- navrhnout dopravně-komunikační propojení ploch P.7 a Z.16 se západně navazující místní komunikací a ulicí Vinařská</li> <li>- vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.1 jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.13, Z.14, Z.15, Z.16, plocha přestavby P.7 a části stabilizovaných ploch</i></p>	72
US.2	Žleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.2 jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.19 a Z.20</i></p>	72



ozn.	k. ú.	Podmínky pro pořízení územní studie	lhůta (v měsících)
US.3	Žleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- prověřit zachování, resp. revitalizaci prostupnosti územím mezi ulicemi Družstevní a U Studánky, směr železniční stanice (p. č. 1006, k. ú. Žleby)</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.3 jsou vymezeny plocha přestavby P.1 a související stabilizované plochy</i></p>	72
US.4	Žleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zajistit zokruhování místních komunikací v ploše vč. napojení stávající slepé ulice k bytovým domům</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.4 jsou vymezeny plocha přestavby P.2 a související stabilizované plochy</i></p>	72
US.5	Žleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- prověřit možnosti pěší prostupnosti směrem ke křížení ulic Družstevní a Za Lihovarem – zajistit komfortní pěší prostupnost k zámku Žleby a do centra</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.5 jsou vymezeny plocha přestavby P.3 a související stabilizované plochy</i></p>	72

(81) Lhůta pro pořízení studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 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.

(82) 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 Žleby ve výkrese 1 Výkres základního členění území.

### **13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

(83) Územním plánem nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno vydáním regulačního plánu.

### **14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

(84) Územním plánem není stanoveno pořadí změn v území.

### **15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

(85) Územním plánem nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

### **16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

(86) Textová část územního plánu má 18 listů (35 číslovaných stran) + 2 titulní listy.

(87) Grafická část územního plánu obsahuje 3 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 |

## 17 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
2.1	Vymezení řešeného území .....	3
2.2	Základní koncepce rozvoje území obce .....	3
2.3	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce.....	3
2.3.1	Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní.....	3
2.3.2	Přírodní hodnoty.....	4
2.3.3	Hodnoty civilizační a technické.....	4
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	4
3.1	Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury .....	4
3.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	5
3.3	Vymezení systému sídelní zeleně .....	5
3.4	Vymezení zastavitelných ploch.....	6
3.5	Vymezení ploch přestavby .....	7
3.6	Vymezení koridorů.....	7
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	7
4.1	Občanské vybavení .....	7
4.2	Veřejná prostranství .....	8
4.3	Dopravní infrastruktura.....	8
4.3.1	Doprava silniční .....	8
4.3.2	Doprava drážní (železniční) .....	9
4.3.3	Doprava v klidu (parkování).....	9
4.3.4	Veřejná hromadná doprava.....	9
4.3.5	Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava .....	9
4.4	Technická infrastruktura .....	9
4.4.1	Zásobování vodou.....	10
4.4.2	Kanalizace a odstraňování odpadních vod.....	10
4.4.3	Zásobování elektrickou energií.....	10
4.4.4	Zásobování teplem a plynem.....	10
4.4.5	Telekomunikace, radiokomunikace .....	10
4.4.6	Nakládání s odpady.....	10
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	11
5.1	Koncepce uspořádání krajiny.....	11
5.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	11
5.3	Vymezení ploch změn v krajině .....	11
5.4	Územní systém ekologické stability .....	12
5.5	Prostupnost krajiny.....	12
5.6	Protierozní a revitalizační opatření v krajině .....	13
5.7	Ochrana před povodněmi .....	13
5.8	Rekreace a cestovní ruch .....	13
5.9	Dobývání ložisek nerostných surovin .....	14
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....	14
6.1	Výklad pojmů.....	14
6.2	Podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.....	16

7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	30
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	31
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	31
10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	32
11	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI ...	32
12	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	32
13	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.....	34
14	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	34
15	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	34
16	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	34
17	OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	35