



objednatel: Obec Horní Slatina  
pořizovatel: Městský úřad Dačice  
Odbor stavební úřad, úsek územního plánování



TEXTOVÁ ČÁST ÚP

# HORNÍ SLATINA

**DISPROJEKT**  
ARCHITEKTI

zpracovatel: DIS projekt s.r.o.  
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč

© Ing. arch. Milan Grygar, Ing. Lukáš Petr,  
Bc. Jan Grygar, Bc. Hana Radoberská,  
Magdaléna Křivánková, 11/2025

mobil: 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: [disprojekt@volny.cz](mailto:disprojekt@volny.cz)

[www.disprojekt.cz](http://www.disprojekt.cz)

Zastupitelstvo obce Horní Slatina na základě ustanovení § 104 odstavce 2 a § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 80 až § 82 a přílohy č. 8 stavebního zákona, § 171 správního řádu a § 12 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, svým usnesením č. 04/09/2025 ze zasedání zastupitelstva obce konaného dne 29.09.2025

**vydává**

**Územní plán Horní Slatina**

Objednatel ÚPD	<b>Obec Horní Slatina</b> Horní Slatina 39, 380 01 Horní Slatina
Pořizovatel ÚPD	<b>Městský úřad Dačice</b> <b>Odbor stavební úřad, úsek územního plánování</b> Krajíčova 27/1, 380 13 Dačice
Zpracovatel ÚPD	<b>DIS projekt s.r.o.</b> Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč IČO 60715227, DIČ CZ 60715227 e-mail: disprojekt@volny.cz mobil: 603 522 531
Datum zpracování	<b>11/2025</b>
Zodpovědný projektant	<b>Ing. Lukáš Petr</b>
Autorský tým	<b>Ing. arch. Milan Grygar, Ing. Lukáš Petr, Bc. Jan Grygar, Magdaléna Křivánková</b>

<b>Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace</b>	
Název dokumentace	<b>Územní plán Horní Slatina</b>
Správní orgán vydávající územní plán	<b>Zastupitelstvo obce Horní Slatina</b>
Datum nabytí účinnosti	<b>15. 10. 2025</b>
Pořizovatel	<b>Městský úřad Dačice</b> <b>Odbor stavební úřad, úsek územního plánování</b>
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	<b>Ing. Irena Nevrková</b>





## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vymezení zastavěného území .....	7
B. Základní koncepce rozvoje území obce .....	7
C. Urbanistická koncepce .....	8
D. Koncepce veřejné infrastruktury .....	11
E. Koncepce uspořádání krajiny .....	14
F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....	18
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....	28
H. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny .....	28
I. Stanovení pořadí provádění změn v území .....	28
J. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech .....	29

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Výkres základního členění území	1 : 5000
2. Hlavní výkres	1 : 5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
4. Výkres pořadí provádění změn v území	1 : 5000

**A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**  
**2. HLAVNÍ VÝKRES**

(01) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 30. 11. 2024 v katastrálním území Horní Slatina.



(02) Zastavěné území je zakresleno ve výkresech grafické části územního plánu:

- a) 1. Výkres základního členění území;
- b) 2. Hlavní výkres;
- c) 4. Výkres pořadí provádění změn v území.

**B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE****1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**  
**2. HLAVNÍ VÝKRES****B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

(03) Cílovým využitím řešeného území se stanovuje bydlení, zemědělství a lesní hospodářství, základní veřejná vybavenost a místní ekonomické aktivity, rekreace a jejich rozvoj v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Rozvoj řešeného území je podmíněn ochranou kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a ochranou přírodních a krajinných hodnot v území. Hodnoty řešeného území jsou nezastupitelným prvkem stabilizace a rozvoje území.

(04) Základní koncepce rozvoje území vychází z územních podmínek, ve kterých řešené území vzniklo a ve kterých se bude dále rozvíjet. Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se nemění. Obec Horní Slatina je řešena jako samostatný urbánní celek s širšími vazbami veřejné infrastruktury a vybavenosti (zejména ve vazbě na Dačice a Jemnici).

(05) Územní plán stanovuje hlavní cíle koncepce rozvoje řešeného území:

- a) zajištění udržitelného rozvoje území založeného na vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje území, uspořádání hmotných prvků a sociální soudržnosti obyvatel;
- b) rozvoj potenciálu hlavních společenských funkcí sídla (bydlení, základní veřejná vybavenost, místní ekonomické aktivity) s ohledem na vyhodnocení minulého vývoje a prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území;
- c) vytvoření podmínek pro koordinované umístování a realizaci staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a technické vybavenosti území;
- d) zachování stávajícího občanského vybavení a vytvoření podmínek pro rozvoj občanského vybavení, zejména pro sport, v odpovídající potenciálu řešeného území;
- e) zajištění podmínek pro dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- f) stabilizace lesopолního charakteru řešeného území a ochrana ekologických a estetických hodnot krajiny;
- g) rozvoj zelené infrastruktury jako sítě ploch a dalších prvků přírodního a polo-přírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

**B.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

(06) Územní plán vymezuje v řešeném území nad rámec stávajících hodnot chráněných podle platných právních předpisů další kulturní a přírodní hodnoty, které jsou ve veřejném zájmu navrženy k ochraně:

- a) historicky významná stavba – kostel sv. Jiljí (H.01);



- b) památky místního významu (kapličky, kříže, boží muka, pomníky, památníky, smírčí kameny);
- c) přírodní a krajinné prvky (zalesnění, vodní plochy, remízky, rozptýlená a solitérní zeleň, zahrady).

(07) Územní plán stanovuje zásady pro ochranu kulturních a přírodních hodnot a pro rozhodování o změnách v řešeném území:

- a) Respektovat kostel sv. Jiljí jako historicky významnou stavbu, lokální stavební dominantu a určující prvek sídla, v blízkosti kostela nepřipustit změny v území popírající jeho význam a uplatnění v dálkových pohledech, neoddělitelnou součástí této hodnoty je také vedle kostela rostoucí Slatinská lípa – památný strom.
- b) Respektovat památky místního významu, nepřipustit jejich odstranění a dbát, aby nezůstaly upozaděny vůči jiným stavbám a změnám v území.
- c) Respektovat základní zásady urbanistické kompozice stanovené územním plánem (podkapitola C.2.).
- d) Respektovat podrobné podmínky využití území ve vymezených částech územního plánu s prvky regulačního plánu (podkapitola F.2.).
- e) Respektovat a v co největší míře zachovat stávající přírodní a krajinné prvky, posilovat jejich krajinnotvornou, retenční a ekologickou funkci.
- f) Respektovat obecné zásady ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem (podkapitola E.1.).

**C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**C.1. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**  
**2. HLAVNÍ VÝKRES**

(08) Územní plán stanovuje základní urbanistickou koncepci, která vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání sídla a z prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území:

- a) V územním plánu je vymezeno zastavěné území, stabilizované plochy (současný způsob využití území bez požadavků na změny), plochy ke změně současného způsobu využití území (zastavitelné plochy).



V územním plánu je stanoveno využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně základních podmínek prostorového uspořádání (podkapitola F.1.).

- b) Územní plán vymezuje části s prvky regulačního plánu, ve kterých jsou stanoveny podrobné podmínky pro umístování staveb, prostorové uspořádání zástavby a další podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území (podkapitola F.2).
- c) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území určených zastavitelných ploch smíšených obytných v rámci zajištění koordinace postupného využívání těchto ploch (kapitola I.).
- d) Zastavitelné plochy se umísťují výlučně v návaznosti na vymezená zastavěná území. Územní rozvoj obce je řešen zejména v okrajových polohách a s ohledem na stávající polohy limitů a hodnot území. Při návrhu plošného rozvoje obce bylo prověřeno využití volných ploch v zastavěném území.
- e) Plošný rozvoj sídla je soustředěn zejména do oblastí smíšeného bydlení, plochy smíšené obytné jsou určeny k polyfunkčnímu využití území pro bydlení s možným umístováním dalších, s bydlením slučitelných funkcí (hospodářské zázemí, občanské vybavení, drobná a řemeslná výroba apod.) v souladu s charakterem řešeného území.
- f) Nové chráněné prostory staveb a zařízení lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude zajištěno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (hluk a vibrace).
- g) Podmínky pro zvýšení kvality obytného prostředí sídla jsou zajištěny rozvojem a stabilizací prvků veřejné infrastruktury. Rozvoj území je podmíněn ochranou struktury a charakteru stávající zástavby včetně ochrany přírodních a kulturních hodnot řešeného území.
- h) Územní plán respektuje rekreační potenciál řešeného území. Rozvoj individuální rekreace je možný pouze přeměnou stávajícího domovního fondu v zastavěném území, nepřipouští se umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních chat).

**C.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**





(09) Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území (k.ú. Horní Slatina):






OZN.	NÁZEV
<b>SV</b>	smíšené obytné venkovské
<b>SX</b>	smíšené obytné jiné
<b>OV</b>	občanské vybavení veřejné
<b>OS</b>	občanské vybavení sport

**C.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

OZN.	NÁZEV
<b>OH</b>	občanské vybavení hřbitovy
<b>PU</b>	veřejná prostranství všeobecná
<b>ZZ</b>	zeleň zahradní a sadová
<b>DS</b>	doprava silniční
<b>TW</b>	vodní hospodářství
<b>VZ</b>	výroba zemědělská a lesnická
<b>WT</b>	vodní a vodních toků
<b>AP</b>	orná půda
<b>LU</b>	lesní všeobecné
<b>AL</b>	trvalé travní porosty

(10) Územní plán vymezuje zastavitelné plochy (plochy změn v území určené k zastavění dle podmínek stanovených územním plánem) v k.ú. Horní Slatina:

OZN.	KÓD	NÁZEV	SPECIFIKACE
	Z.1	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuální bydlení se zázemím</li> <li>návaznost na stávající zástavbu v jižní části obce</li> <li>respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem (STL plynovod, vodovod)</li> <li>plocha s prvky regulačního plánu U.1 (podkapitola F.2.)</li> <li>stanovení pořadí provádění změn v území – I. etapa výstavby (kapitola I.)</li> </ul>
	Z.2	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuální bydlení se zázemím</li> <li>návaznost na zastavitelnou plochu Z.1 v jižní části obce</li> <li>plocha s prvky regulačního plánu U.1 (podkapitola F.2.)</li> <li>stanovení pořadí provádění změn v území – II. etapa výstavby (kapitola I.)</li> </ul>
	Z.3	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuální bydlení se zázemím</li> <li>návaznost na stávající zástavbu v centrální části obce</li> <li>respektovat území s archeologickými nálezy kategorie II</li> </ul>
	Z.4	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuální bydlení se zázemím</li> <li>návaznost na stávající zástavbu v severní části obce</li> <li>zastavěné území</li> <li>respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem (radioreléová trasa)</li> <li>respektovat území s archeologickými nálezy kategorie II</li> </ul>

OZN.	KÓD	NÁZEV	SPECIFIKACE
	Z.5	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuální bydlení se zázemím</li> <li>• proluka v severní části obce</li> <li>• zastavěné území</li> <li>• respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem (vedení NN, radioreléová trasa)</li> <li>• respektovat území s archeologickými nálezy kategorie II</li> </ul>
	Z.6	smíšené obytné venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuální bydlení se zázemím</li> <li>• návaznost na stávající zástavbu v severozápadní části obce</li> <li>• respektovat manipulační pásmo vodního toku</li> <li>• respektovat území s archeologickými nálezy kategorie II</li> </ul>
	Z.8	veřejná prostranství všeobecná	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajištění dopravní obsluhy zastavitelné plochy smíšené obytné Z.4</li> <li>• severní část obce</li> <li>• respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem (radioreléová trasa)</li> <li>• respektovat území s archeologickými nálezy kategorie II</li> </ul>
	Z.9	doprava silniční	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajištění dopravní obsluhy zastavitelné plochy smíšené obytné Z.2</li> <li>• jižní část obce</li> </ul>
	Z.10	zeleň zahradní a sadová	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozšíření stávajících zahrad v zastavěném území</li> <li>• severozápadní část obce</li> <li>• respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem (vedení NN, sdělovací síť)</li> <li>• respektovat záplavové území Q100</li> </ul>

**C.4. VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH**

(11) Územní plán v řešeném území nevymezuje transformační plochy (plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití).

**C.5. VYMEZENÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

(11a) Územní plán samostatně nevymezuje systém veřejných prostranství. Všechna vymezená veřejná prostranství tvoří postupný spojitý systém odpovídající charakteru území, přispívající k obytné kvalitě a významu sídla a umožňující vsakování vody, výsadbu stromů a další veřejné zeleně.

(11b) Všechny plochy veřejně a bez omezení přístupné v zastavěném území jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), pokud nejsou určeny pro jiné specifické využití. Veřejná prostranství všeobecná (PU) jsou vymezena pro místní obslužné a účelové komunikace, veřejnou zeleň a další veřejně přístupné plochy v zastavěném území.

**C.6. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

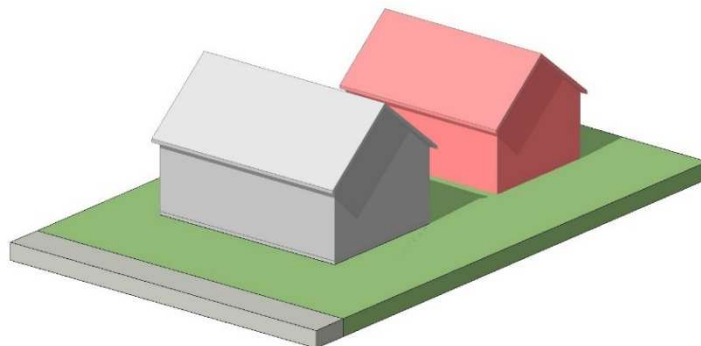
(12) Systémem sídelní zeleně se rozumí cíleně komponované plochy zeleně v zastavěném území sídla, které se významně podílejí na vytváření kvalitního obytného standardu území. Změny ve využití řešeného území jsou podmíněny ochranou a zachováním vysokého podílu veřejné a soukromé zeleně v zastavěném území. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci systému sídelní zeleně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zeleně (ZZ), ploch veřejných prostranství (PU) a ploch smíšených obytných venkovských (SV). Pronikání krajinné zeleně do systému sídelní zeleně je vnímáno pozitivně.

**C.7. URBANISTICKÁ  
KOMPOZICE**

(13) Územní plán stanovuje podmínky pro zachování obrazu sídla, který je předurčen geomorfologickými podmínkami – polohou sídla na horním toku Slatinského potoka procházejícím sídlem ze severozápadu na jihovýchod. Obraz sídla vytváří také pozitivní dominanta místního významu – kostel sv. Jiljí. Nejstarší části obce se nacházejí okolo návesního rybníku a požární nádrže s převahou tradičních objektů zemědělských usedlostí a dvorů s místy dochovanými humny s typickými zahradami a sady. V sídle je zastoupena také vzrostlá zeleň na veřejných prostranstvích (zejména u návesního rybníku, požární nádrže a kostela) a doprovázející tradiční usedlosti a okraje sídla.

(14) Územní plán stanovuje zásady urbanistické kompozice pro zachování venkovského charakteru zástavby (menší objemové měřítko zástavby, převažující podíl individuální zástavby, vyšší podíl veřejných prostranství, zeleně a zahrad, specifičnost urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu) a pro rozhodování o změnách v řešeném území:

- a) Respektovat charakter okolní zástavby a neumisťovat stavby, jejichž řešení nerespektuje převládající a jednotící prvky stávající zástavby (stavební čára, uliční čára, zastřešení hlavních objektů, výška a podlažnost staveb, charakter oplocení apod.).
- b) Nepřipouštět umisťování hlavních staveb pro bydlení za stávající zástavbou bez přímého kontaktu s veřejným prostranstvím a nerespektujících dochovanou urbanistickou strukturu venkovských sídel ve formě náves – stavení – zahrada – pole.



- c) Nepřipouštět umisťování staveb, jejichž charakter neodpovídá architektonickému výrazu zástavby a je v rozporu s typickou architekturou dané oblasti (sruby, roubené stavby apod.).
- d) Nepřipouštět umisťování výrobků plnicích funkcí staveb pro bydlení (mobilheimy apod.) jako hlavních staveb ve stávající zástavbě nebo v její přímé návaznosti.
- e) Neumisťovat výškově nebo hmotově dominantní stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované siluety sídla nebo krajinný ráz řešeného území.
- f) Respektovat kulturní a přírodní hodnoty řešeného území včetně stanovených zásad pro jejich ochranu a pro rozhodování o změnách v řešeném území (podkapitola B.2.).
- g) Respektovat podrobné podmínky využití území ve vymezených částech územního plánu s prvky regulačního plánu (podkapitola F.2.).

**D. KONCEPCE VEŘEJNÉ  
INFRASTRUKTURY**

**2. HLAVNÍ VÝKRES**

(15) Územní plán stanovuje základní koncepci veřejné infrastruktury:

- a) Územní plán vymezuje plochy pro stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, zelené infrastruktury a pro veřejné občanské vybavení a pro veřejná prostranství. Do systému zelené infrastruktury jsou zařazeny plochy s rozdílným způsobem využití s nosnými prvky (WT, LU) včetně stanovení podmínek pro činnosti v těchto plochách (kapitola E.).
- b) Územní plán vymezuje v rámci veřejné infrastruktury plochy dopravy silniční (DS), plochy pro vodní hospodářství (TW), veřejná prostranství všeobecná (PU) a plochy veřejného občanského vybavení (OV). S ohledem na specifické podmínky v území jsou nad rámec veřejné infrastruktury vymezeny plochy občanského vybavení sport (OS) a plochy občanského vybavení hřbitovy (OH).
- c) Obsluha zastavitelných ploch je koncepčně zajištěna možným rozšířením stávajících dostupných systémů dopravní a technické infrastruktury (v lokalitách, ve kterých nelze zajistit odpovídající úroveň obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, není nová zástavba navrhována).
- d) V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.) je stanoveno možné umisťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury v těchto plochách.

**D.1. DOPRAVNÍ  
INFRASTRUKTURA**

- e) V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.) je stanoveno možné umístování staveb a zařízení veřejného občanského vybavení v plochách obytného charakteru, popř. v dalších plochách za podmínky slučitelnosti všech funkcí.
- f) V rámci zastavěného území se vymezují veřejně přístupné plochy jako veřejná prostranství a stanovují se podmínky pro jejich využití a ochranu.

(16) Územní plán respektuje stávající komunikace a stanovuje koncepci dopravní infrastruktury:

- a) Jižní částí sídla prochází silnice II/151 Nová Bystřice – Litoňov, dále jsou zastoupeny pouze místní a účelové komunikace a modře značená turistická trasa. Komunikace jsou územně stabilizovány a respektovány.
- b) Plochy silniční dopravy (DS) jsou vymezeny zejména k umístění staveb silnic, místních, účelových a pěších komunikací, doprovodných staveb, zařízení nezbytných k provedení těchto dopravních staveb a k zajištění jejich řádného užívání.
- c) Účelové komunikace v krajině, polní a lesní cesty jsou respektovány a jsou vymezeny jako součástí přilehlých ploch s rozdílným způsobem využití.
- d) Veřejná prostranství všeobecná (PU) jsou vymezena pro místní obslužné a účelové komunikace a další veřejně přístupné plochy v zastavěném území.
- e) Všechny zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém obsluhy řešeného území veřejnou dopravní infrastrukturou nebo účelovými komunikacemi. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy Z.8 a Z.9 pro zajištění dopravní obsluhy navazujících zastavitelných ploch smíšených obytných.
- f) Územní plán respektuje ochranné pásmo silnice II/151. Využití ploch v silničním ochranném pásmu je omezeno podmínkami stanovenými v povolení silničního správního úřadu.
- g) Parkovací a odstavná stání pro stavby a zařízení umístovaná v plochách s rozdílným způsobem využití v kapacitách vyplývajících z právních předpisů a technických norem pro tyto stavby lze umísťovat pouze v rámci těchto vlastních ploch, v rámci ploch veřejných prostranství (PU) a v rámci ploch silniční dopravy (DS).
- h) Realizace cyklistických tras, odpočívek pro cyklisty, hipostezek a turistických tras je umožněna v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.).

**D.2. TECHNICKÁ  
INFRASTRUKTURA****D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

(17) Obec Horní Slatina má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obec byla zásobována pitnou vodou z vodovodu zdroje Horní Slatina. Jako zdroj sloužily studně. Vodovodní rozvod byl vybudován v sedmdesátých letech minulého století z litiny. V letech 2008-2009 byl postaven nový přívodní řad z SKV Landštejn. Napojení na SKV je zřízeno jako přívodní řad PE DN 90/5,4 mm v celkové délce 1515 m. Napojení je provedeno v obci Budiškovice, místní částí Vesce a vede do obce Horní Slatina, kde je dále připojen i vodovod pro Budeč. Územní plán respektuje stávající systém a stanovuje základní koncepci zásobování vodou:

- a) Pro stavby a zařízení na vodovodech a kanalizacích jsou vymezeny plochy vodního hospodářství (TW). Územní plán vymezuje plochu vodního hospodářství (TW) pro stávající zemní vodojem v obci. Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí zásobování vodou, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci a posílení kapacity stávající vodovodní sítě a podmínky pro dostavbu nové vodovodní sítě v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyla vybudována.
- b) V zastavěném území a v zastavitelných plochách budou sítě technické infrastruktury umísťovány zpravidla do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury.
- c) Zdroje požární vody budou řešeny v souladu s normovými požadavky, v obci budou přednostně využity zdroje povrchových vod.

**D.2.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD**

(18) Obec Horní Slatina má vybudovanou veřejnou kanalizační síť, na kterou je v současnosti napojeno asi 90 % obyvatel. V ostatních případech jsou odpadní vody zachycovány v septicích s odtokem do povrchových vod. V obci není vybudována čistírna odpadních vod. Recipientem je Slatinský potok. Zemědělské družstvo má vyvážecí jímky, má však i vlastní kanalizační sběrač zaústěný do Slatinského potoka v prostoru pod obcí. Územní plán stanovuje základní koncepci likvidace odpadních vod:

- a) Územní plán respektuje stávající systém odvádění a likvidace odpadních vod a nenavrhuje plochu pro čistiřnu odpadních vod.
- b) Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí likvidace odpadních vod, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro výstavbu nové kanalizace v lokalitách, ve kterých dosud nebyla vybudována. Všechny stavby (pokud jsou producenty odpadních vod) budou napojeny na centrální systém odvádění a čištění odpadních vod s výjimkou staveb, které v době jejich realizace nemohou být, nebo nebudou moci být z technických důvodů napojeny. Do doby výstavby nové kanalizace bude likvidace splaškových vod řešena individuálním způsobem (domovní čistiřny odpadních vod, jímky na vyvážení nebo ekvivalentní technologie, které jsou, nebo v době realizace budou, v souladu s platnou legislativou).
- c) Odpadní vody z výrobních nebo zemědělských provozů (technologické odpadní vody) musí být skladovány v rámci těchto provozů a likvidovány v souladu s platnou legislativou.
- d) V zastavěném území a v zastavitelných plochách budou sítě technické infrastruktury umisťovány zpravidla do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury.
- e) Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.

#### D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

(19) Obec Horní Slatina je plynofikována STL plynovodem, severně od sídla prochází VTL plynovod. Územní plán stanovuje základní koncepci zásobování zemním plynem:

- a) Územní plán respektuje VTL plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma, využití ploch v bezpečnostním pásmu je omezeno podmínkami stanovenými jeho vlastníkem nebo provozovatelem.
- b) Územní plán respektuje stávající systém zásobování obce zemním plynem a koncepčně navrhuje jeho rozšíření do zastavitelných ploch.
- c) Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí zásobování plynem, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro výstavbu plynovodu v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyl vybudován.

#### D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

(20) Řešené území je zásobováno z kmenového vedení VN 22 kV přes dvě distribuční transformační stanice 22/0,4 kV v jihozápadní a severovýchodní části obce. Územní plán stanovuje základní koncepci zásobování elektrickou energií:

- a) Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je zachována. Stávající trasy hlavního a vedlejšího vedení elektrické energie včetně ochranných pásem jsou respektovány.
- b) Systém rozvodu nízkého napětí a veřejného osvětlení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch (sítě pro přenos elektrické energie v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně jako podzemní).
- c) Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci nebo výstavbu tras elektrické energie v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyly vybudovány.
- d) Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině je nepřipustné. Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů na konstrukcích staveb se neomezuje.

#### D.2.5. RADIOKOMUNIKACE, TELEKOMUNIKACE

(21) Řešeným územím prochází radioreléové trasy a komunikační zařízení. Územní plán respektuje stávající systém a stanovuje základní koncepci radiokomunikačního a telekomunikačního zařízení:

- a) Stávající radiokomunikační a telekomunikační zařízení jsou územně stabilizována a respektována.
- b) Systém rozvodu komunikačního zařízení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch (sítě pro přenos signálu v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně jako bezdrátové nebo podzemní).

- c) Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci nebo výstavbu sítí a zařízení elektronického komunikačního zařízení v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyly vybudovány.

#### D.2.6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

(22) Územní plán nevymezuje specifické plochy pro nakládání s odpady. Způsob likvidace odpadů se nemění, systém sběru, svozu a ukládání tuhého komunálního i nebezpečného odpadu bude řešen v souladu s platnou legislativou.

#### D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(23) Územní plán vymezuje občanské vybavení veřejné infrastruktury dle platných právních předpisů ve smyslu staveb a zařízení sloužících pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Územní plán stanovuje základní koncepci občanského vybavení:

- Občanské vybavení veřejné infrastruktury je v rámci ploch s rozdílným způsobem využití samostatně vymezeno pouze v případě funkčně výjimečného postavení v urbanistické struktuře (kostel sv. Jiljí).
- S ohledem na specifické podmínky v území jsou and rámec veřejné infrastruktury vymezeny plochy občanského vybavení sport (OS) a plochy občanského vybavení hřbitovy (OH).
- Umísťování staveb a zařízení občanského vybavení se připouští v plochách smíšených obytných venkovských (SV) dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v kapitole F.

#### D.4. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

(24) Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství jako plochy s převažující funkcí komunikační a shromažďovací včetně dalších prostorů přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnická práva k pozemkům, ležícím v těchto plochách a prostorech. Územní plán stanovuje základní koncepci veřejného prostranství:

- Všechny plochy veřejně a bez omezení přístupné v zastavěném území se vymezují jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), pokud nejsou určeny pro jiné specifické využití.
- Veřejná prostranství všeobecná (PU) jsou vymezena pro místní obslužné a účelové komunikace a další veřejně přístupné plochy v zastavěném území.
- Zastavování ploch veřejných prostranství se nepřipouští (s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch veřejných prostranství v kapitole F.).

#### E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

##### E.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

#### 2. HLAVNÍ VÝKRES

(25) Územní plán stanovuje základní koncepci uspořádání krajiny:

- Hlavním cílovým využitím se stanovuje zemědělství a lesní hospodářství při zachování charakteru krajiny a posílení krajinoformních, retenčních a ekologických funkcí krajinných prvků, stávající využívání lesních a zemědělských pozemků se v nejvyšší možné míře zachovává.
- V územním plánu jsou v nezastavěném území vymezeny stabilizované plochy (současný způsob využití území bez požadavků na změny) a plochy ke změně současného způsobu využití území (plochy změn v krajině).



- Přírodní a krajinné hodnoty řešeného území (zalesnění, vodní toky, remízky, rozptýlená a solitérní zeleň, zahrady, biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců) jsou respektovány a chráněny, registrovaný významný krajinný prvek Zadní louky je respektován.
- Územní plán koncepčně navrhuje realizaci stavebnětechnických opatření (zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň) na erozně ohrožených plochách. Tato opatření lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro řešení problémů krajinného rámce řešeného území (scelené bloky orné půdy, patrné odvodnění krajiny, technické úpravy vodotečí apod.).
- Ochrana migrační prostupnosti krajiny jako celku je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES) a respektováním biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.

- f) Územní plán koncepčně navrhuje obnovu a doplňování alejí a rozptýlené zeleně. Zeleň lze umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.).
- g) Úroveň ekologické stability území se zajišťuje respektováním prvků zelené infrastruktury, vytvořením podmínek pro zvýšení podílu zeleně v krajině, zvýšení retenční schopnosti krajiny a zlepšení její prostupnosti.
- h) Předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a pro zvýšení atraktivity řešeného území jsou zajištěny stanovením základní koncepce ochrany hodnot v území.
- i) Cenné architektonické a urbanistické znaky řešeného území jsou respektovány a budou doplňovány hmotově a tvarově vhodnými stavbami.
- j) Záplavové území Slatinského potoka s periodicitou 100 let (Q100) je respektováno.
- k) Odvodňování krajiny je nežádoucím jevem, podporovány jsou revitalizační zásahy, protierozní a protipovodňová opatření, opatření ke zlepšení hospodaření s dešťovými vodami a opatření pro zvyšování retence vody v krajině.

(26) Řešené území se nachází v lesopолní krajině. Reliéf je modelován Slatinským potokem, který pramení v severní části správního území obce, následně protéká obcí a těsně za jižní hranicí správního území obce se vlévá do Želetavky. Severní nejvýše položená část obce je lesnatá, avšak v posledních letech značně zasažená kůrovcovou kalamitou. Pod tímto hřebenem se nachází pramenná část Slatinského potoka s rybníky Horním a Prostředním a začíná přechod z krajiny lesní do krajiny polní s občasnými zřetelnými mezemi a rozptýlenou zelení. Dále po toku Slatinského potoka se nachází sídlo Horní Slatina. Území obce je pohledově exponováno především z jižního směru od Jemnice. V severní části území se nachází několik bodů s výhledy jižním a východním směrem. Územní plán stanovuje obecné zásady ochrany krajinného rázu:

- a) Respektovat pozitivní hodnoty krajinného rázu řešeného území včetně zapojení zastavěných území do okolní krajiny (respektovat a v nejvyšší možné míře zachovat, popř. obnovovat stromořadí a jiné liniové vegetační prvky v řešeném území).
- b) Zachovat nerušenost vyvýšených prostorů, zalesněných horizontů a průhledů do krajiny, v okrajových polohách sídla a v pohledově významných místech zachovat vzrostlou sídelní zeleň.
- c) Neumísťovat stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory komponované krajiny.
- d) Zamezit dalšímu odvodňování krajiny, podporovat revitalizační zásahy.
- e) Respektovat stávající lesní porosty, posilovat a obnovovat jejich krajinnotvornou, retenční a ekologickou funkci.
- f) Respektovat a zachovat stávající vodní plochy a toky, posilovat jejich krajinnotvornou, retenční a ekologickou funkci.
- g) Zachovat charakter a podíl vzrostlé zeleně v krajině.
- h) Respektovat kulturní a přírodní hodnoty řešeného území včetně stanovených zásad pro jejich ochranu a pro rozhodování o změnách (podkapitola B.2.).

(27) Územní plán stanovuje obecně platné podmínky pro změny ve využití všech ploch s rozdílným způsobem využití ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa (PUPFL). Využití území do vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí narušit funkci lesa a současně musí být zajištěna bezpečnost osob a majetku.

(28) Územní plán stanovuje obecně platné podmínky pro změny ve využití všech ploch s rozdílným způsobem využití v tzv. manipulačním pásmu vodních toků. Využití tohoto území nesmí znemožňovat správcům vodních toků přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou.



(29) Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití tvořící charakter krajiny v nezastavěném území:

**E.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

OZN.	NÁZEV
<b>ZZ</b>	zeleň zahradní a sadová
<b>WT</b>	vodní a vodních toků
<b>AP</b>	orná půda
<b>LU</b>	lesní všeobecné
<b>AL</b>	trvalé travní porosty

**E.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

(30) Územní plán vymezuje plochy změn v krajině (plochy vně zastavěného území, ve kterých dochází ke změně využití krajiny).

OZN.	KÓD	NÁZEV	SPECIFIKACE
	K.1	zeleň zahradní a sadová	<ul style="list-style-type: none"> <li>severozápadní část obce</li> <li>zázemí stávající zástavby</li> </ul>
	K.2	zeleň zahradní a sadová	<ul style="list-style-type: none"> <li>východní část obce</li> <li>zázemí stávající zástavby</li> </ul>

**E.4. VYMEZENÍ ZELENÉ INFRASTRUKTURY**

(30a) Územní plán samostatně nevymezuje systém zelené infrastruktury. Zelenou infrastrukturu reprezentují plochy a další prvky přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

(30b) Nosné prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury. Jsou to plochy vodní a vodních toků (WT), plochy lesní všeobecné (LU) a plochy v rámci územního systému ekologické stability.

(30c) Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití ploch a koridorů s nosnými prvky zelené infrastruktury:


- Respektovat plochy a koridory s nosnými prvky jako opatření pro zachování a posílení funkčnosti ekosystémových služeb v řešeném území.
- V rámci územního systému ekologické stability připouštět hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití pouze pokud nedojde k narušení funkčnosti, prostupnosti nebo návaznosti územního systému ekologické stability a ke snížení hodnoty ekologické stability území.

**E.5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)**





(31) Územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Územní plán stanovuje základní koncepci územního systému ekologické stability (ÚSES):






- Územní systém ekologické stability se vymezuje k zajištění prostupnosti krajiny pro faunu a ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny.
- Vymezením biocenter a biokoridorů se zajišťuje funkčnost, vazby a spojitost systému v lokálním i širším územním měřítku.
- Vymezují se prvky regionálního a lokálního územního systému ekologické stability.
- Územní plán vymezuje skladebné prvky územního systému ekologické stability jako tzv. překryvné plochy a koridory, ve kterých stanovuje podmínky využití v souladu s hlavním, popř. přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití, které mohou být omezeny nebo zpřísněny.
- Územní plán rozlišuje územní systém ekologické stability "funkční" a k "založení".
- Územní systém ekologické stability je vymezen ve veřejném zájmu.
- Územní systém ekologické stability je součástí zelené infrastruktury. Územní plán stanovuje specifické podmínky pro využití překryvných ploch a koridorů s nosnými prvky zelené infrastruktury, které zajišťují funkčnost územního systému ekologické stability (podkapitola E.4).

(32) Územní plán vymezuje regionální územní systém ekologické stability:

OZN.	NÁZEV	STAV
	regionální biokoridor RBK.4047 Jezbiny – Bába	funkční

(33) Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability:

OZN.	NÁZEV	STAV
	lokální biocentrum LBC.01	funkční
	lokální biocentrum LBC.02	funkční
	lokální biocentrum LBC.03	funkční
	lokální biocentrum LBC.04	funkční

OZN.	NÁZEV	STAV
 LBK.01	lokální biokoridor LBK.01	funkční
 LBK.02	lokální biokoridor LBK.02	funkční
 LBK.03	lokální biokoridor LBK.03	k založení
 LBK.04	lokální biokoridor LBK.04	funkční
 LBK.05	lokální biokoridor LBK.05	funkční

**E.6. PROSTUPNOST KRAJINY**

(34) Prostupnost krajiny není řešením územního plánu omezena. Územní plán stanovuje základní koncepci zajištění prostupnosti krajiny:

- a) Stávající místní a účelové komunikace jsou stabilizovány. Účelové komunikace v krajině, polní a lesní cesty jsou vymezeny jako součásti přilehlých ploch s rozdílným způsobem využití.
- b) Ochrana migrační prostupnosti krajiny jako celku je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES) a respektováním biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.
- c) Prostupnost krajiny dopravní a technickou infrastrukturou se neomezují za podmínky vyloučení negativních dopadů na územní systém ekologické stability a na úroveň přírodních a krajinných hodnot řešeného území. Umísťování veřejné dopravní a technické infrastruktury, přípojek technické infrastruktury a účelových komunikací je přípustné, nebo podmíněně přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.).
- d) S ohledem na zachování žádoucí prostupnosti krajiny je možné v krajině realizovat oplocení jen ve velmi výjimečných případech a při dodržení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (podkapitola F.1.).

**E.7. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

(35) Územní plán koncepčně navrhuje realizaci stavebnětechnických opatření (zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň) na všech erozně ohrožených plochách. Tato opatření lze umísťovat do patřičných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak (podkapitola F.1.). Územní plán tak vytváří podmínky pro řešení problémů krajinného rámce řešeného území (scelené bloky orné půdy, patrné odvodnění krajiny, technické úpravy vodotečí apod.).

**E.8. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A SUCHEM**

(36) Stanovené záplavové území Slatinského potoka je respektováno. Územní plán stanovuje základní koncepci ochrany před povodněmi:

- a) Územní plán stanovuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.).
- b) Pro hodnocení intenzity ekosystémových služeb v zastavěném území jsou využity kvantifikátory v podobě koeficientu zastavění a koeficientu zeleně. Prahové hodnoty kvantifikátorů jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle povahy území (podkapitola F.1.).
- c) Územní plán stanovuje podmínky a způsoby odvádění dešťových vod. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb (část D.2.2.).

**E.9. REKREACE**

(37) Územní plán stanovuje základní koncepci rekreačního využití území:

- a) Předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a pro zvýšení atraktivity řešeného území jsou zajištěny stanovením základní koncepce ochrany hodnot v území.
- b) V rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) je nepřípustné umísťování staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních chat). Rekreační využití stávajících objektů (chalupaření) se neomezují.
- c) Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro cyklistickou dopravu. Realizace cyklistických tras, odpočívek pro cyklisty, hipostezek a turistických tras je umožněna v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.).

E.10. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

(38) V řešeném území se nenachází stará důlní díla, poddolovaná území, ložiska nerostných surovin nebo dobývací prostory. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů.

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

2. HLAVNÍ VÝKRES

(39) Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch:

- a) Hlavní využití ploch stanovuje převažující využití a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- b) Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch, nebo k jeho rozvoji.
- c) Podmíněně přípustné využití musí být slučitelné s hlavním využitím, slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- d) Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit.
- e) Podmínky prostorového uspořádání stanovují specifické zásady nebo omezení pro zástavbu v plochách s rozdílným způsobem využití.
- f) Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá navrženému způsobu využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje základní koncepci rozvoje území, neznemožňuje navržený budoucí způsob využití a neomezuje veřejné zájmy.

(40) Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek:

- a) Využití ploch smíšených obytných venkovských (SV) musí být slučitelné s bydlením, nepřipouští se stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- b) Chráněné prostory stávajících staveb a zařízení nesmí být dotčeny nadlimitními hodnotami hluku a emisí přímo nebo druhotně emitovanými nově umísťovanými stavbami a zařízeními.
- c) Nové chráněné prostory staveb a zařízení lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude zajištěno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (hluk a vibrace).
- d) Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých lokalit bude posuzování provedeno sumárně, tj. součtem všech negativních vlivů zasahujících danou lokalitu (včetně zátěže z územně nebo stavebně povolených záměrů).

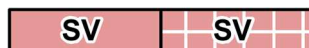
(41) Územní plán respektuje a stanovuje obecně platné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dotčeny 30m vzdáleností od okraje lesa a manipulačním pásmem vodních toků (podkapitola E.1.). Územní plán stanovuje obecně platné podmínky a zásady pro ochranu kulturních a přírodních hodnot území (podkapitola B.2.), pro ochranu urbanistické kompozice (podkapitola C.7.), pro ochranu krajiny a krajinného rázu (podkapitola E.1.) a pro plochy a koridory zelené infrastruktury (podkapitola E.4), které mohou využití ploch s rozdílným způsobem využití zpřísnit nebo omezit.

(42) Územní plán vymezuje části s prvky regulačního plánu, ve kterých jsou stanoveny podrobné podmínky pro umísťování staveb, prostorové uspořádání zástavby a další podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území (podkapitola F.2.). Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území určených zastavitelných ploch smíšených obytných v rámci zajištění koordinace postupného využívání těchto ploch (kapitola I.).

F.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(43) Územní plán stanovuje následující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání:

F.1.1. SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)



(44) **Hlavní využití:**  
rodinné domy včetně hospodářského zázemí.

- (45) **Přípustné využití:**
- a) stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech;
  - b) rekreační využití stávajících objektů;
  - c) související dopravní a technická infrastruktura;
  - d) zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
  - e) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
  - f) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

**(46) Podmíněné přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení veřejného a sportovního občanského vybavení nesnižující kvalitu obytného prostředí;
- b) komerční stavby a zařízení malá a střední nesnižující kvalitu obytného prostředí;
- c) vedlejší stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu obytného prostředí;
- d) stavby a zařízení pro skladování bez výrobních činností a bez negativního vlivu na okolní prostředí;
- e) dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, jejíž negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví nepřekračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech;
- f) oplocení na hranicích s veřejným prostranstvím, jehož výška a materiálové provedení respektuje převládající a jednotící prvky ve stávající zástavbě, ostatní oplocení bez omezení.

**(47) Nepřípustné využití:**

- a) bytové domy;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- c) stavby a zařízení pro ubytování;
- d) skladové areály;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

**(48) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby – v zastavitelných plochách 1 nadzemní podlaží a podkroví, ve stabilizovaných plochách dle stávající zástavby;
- b) koeficient zastavění – pro zastavitelné plochy se stanovuje 0,5, ve stabilizovaných plochách není stanoven;
- c) koeficient zeleně – pro zastavitelné plochy se stanovuje 0,4, ve stabilizovaných plochách není stanoven;
- d) respektovat stanovené prvky regulačního plánu, které mohou využití dotčených ploch zpřísnit nebo omezit nad rámec stanovených podmínek prostorového uspořádání.

**F.1.2. SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ (SX)****SX****(49) Hlavní využití:**

zemědělské usedlosti (statky).

**(50) Přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech;
- b) stávající stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu;
- c) rekreační využití stávajících objektů;
- d) související dopravní a technická infrastruktura;
- e) zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
- f) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- g) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

**(51) Podmíněné přípustné využití:**

- a) komerční stavby a zařízení malá a střední nesnižující kvalitu obytného prostředí a respektující pietu hřbitova v těsném sousedství;
- b) vedlejší stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu obytného prostředí a respektující pietu hřbitova v těsném sousedství;
- c) stavby a zařízení pro skladování bez výrobních činností a bez negativního vlivu na okolní prostředí;
- d) dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, jejíž negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví nepřekračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech;
- e) oplocení na hranicích s veřejným prostranstvím, jehož výška a materiálové provedení respektuje převládající a jednotící prvky ve stávající zástavbě, ostatní oplocení bez omezení.

**(52) Nepřípustné využití:**

- a) bytové domy;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- c) stavby a zařízení pro ubytování;
- d) skladové areály;

- e) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

**(53) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby - 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- b) koeficient zastavění - 0,3;
- c) koeficient zeleně - 0,6.

**F.1.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**

**OV**

**(54) Hlavní využití:**

stavby a zařízení veřejného občanského vybavení.

**(55) Přípustné využití:**

- a) zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň;
- b) oplocení;
- c) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- d) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

**(56) Podmíněně přípustné využití:**

dopravní a technická infrastruktura nepopírající význam kostela sv. Jiljí.

**(57) Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**(58) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby – dle stávající zástavby;
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

**F.1.4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)**

**OS**

**(59) Hlavní využití:**

stavby a zařízení sportovního občanského vybavení.

**(60) Přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení související se stavbami sportovního občanského vybavení;
- b) související stavby a zařízení komerčního občanského vybavení;
- c) dopravní a technická infrastruktura;
- d) oplocení;
- e) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- f) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

**(61) Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**(62) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby – 1 nadzemní podlaží a podkroví, neumísťovat novostavby výškově dominantní;
- b) koeficient zastavění – nestanovuje se;
- c) koeficient zeleně – nestanovuje se.

**F.1.5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH)**

**OH**

**(63) Hlavní využití:**

pozemky veřejných hřbitovů a pohřebišť včetně souvisejících staveb a zařízení, sakrální stavby.

**(64) Přípustné využití:**

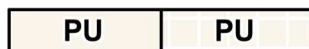
- a) související dopravní a technická infrastruktura;
- b) oplocení;
- c) vodní plochy a toky;
- d) doprovodná a izolační zeleň;

e) veřejná prostranství a veřejná zeleň.

(65) **Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**F.1.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)**



(66) **Hlavní využití:**

veřejná prostranství s prostorotvornou a komunikační funkcí přístupná každému bez omezení.

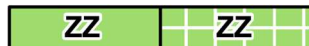
(67) **Přípustné využití:**

- a) drobné sakrální stavby;
- b) dětská a sportovní hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
- c) prvky drobné architektury;
- d) dopravní a technická infrastruktura;
- e) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- f) veřejná zeleň.

(68) **Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**F.1.7. ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)**



(69) **Hlavní využití:**

zahrady a sady, soukromá a vyhrazená zeleň nezahrnutá do jiných typů ploch.

(70) **Přípustné využití:**

- a) drobné stavby pro zemědělství v zahradách a sadech;
- b) veřejná dopravní a technická infrastruktura;
- c) přípojky a účelové komunikace;
- d) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.

(71) **Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech pouze v zastavěném území;
- b) oplocení pouze v zastavěném území;
- c) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

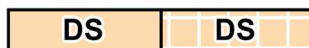
(72) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty);
- c) stavby pro zemědělství s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití;
- d) stavby a zařízení pro lesnictví;
- e) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- f) ekologická a informační centra;
- g) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

(73) **Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby – 1 nadzemní podlaží;
- b) koeficient zastavění – v nezastavěném území se stanovuje limitující zastavěná plocha staveb do 25 m<sup>2</sup> (sdružování jednotlivých staveb je nepřípustné), v zastavěném území se nestanovuje;
- c) koeficient zeleně – 0,9.

**F.1.8. DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)**



(74) **Hlavní využití:**

stavby silniční dopravy.

**(75) Přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení související se stavbami silniční dopravy;
- b) chodníky, cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty, hipostezky, turistické trasy;
- c) ostatní dopravní infrastruktura;
- d) technická infrastruktura včetně oplocení;
- e) územní systém ekologické stability včetně migračních objektů pro volně žijící živočichy;
- f) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- g) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;
- h) veřejná prostranství a veřejná zeleň;
- i) drobné sakrální stavby.

**(76) Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**F.1.9. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)****TW****(77) Hlavní využití:**

stavby a zařízení na vodovodech a kanalizacích.

**(78) Přípustné využití:**

- a) dopravní a technická infrastruktura;
- b) manipulační plochy;
- c) oplocení;
- d) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení;
- e) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

**(79) Nepřípustné využití:**

stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**F.1.10. VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)****VZ****(80) Hlavní využití:**

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu.

**(81) Přípustné využití:**

- a) související stavby pro skladování, administrativu a služby;
- b) související stavby pro trvalé bydlení;
- c) stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby;
- d) dopravní a technická infrastruktura;
- e) manipulační plochy;
- f) oplocení;
- g) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

**(82) Nepřípustné využití:**

- a) velkokapacitní sklady nebezpečných látek;
- b) fotovoltaické elektrárny s výjimkou fotovoltaických panelů na konstrukcích staveb;
- c) stavby, zařízení a jiná opatření s negativním vlivem v plochách bezprostředně sousedících s bydlením;
- d) stavby, zařízení a jiná opatření nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**(83) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková regulace zástavby – maximálně 10 m od nejnižší úrovně upraveného terénu na obvodu hlavní stavby (s výjimkou staveb a zařízení technické infrastruktury a speciálních staveb a zařízení souvisejících s hlavním využitím plochy);
- b) koeficient zastavění – 0,7;
- c) koeficient zeleně – 0,2.

**F.1.11. VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)****WT****(84) Hlavní využití:**

vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.

- (85) **Přípustné využití:**
- a) stavby a zařízení související s vodohospodářskými stavbami včetně oplocení;
  - b) stavby a zařízení pro rybníkářství včetně oplocení;
  - c) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
  - d) veřejná dopravní infrastruktura;
  - e) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
  - f) přípojky a účelové komunikace;
  - g) územní systém ekologické stability;
  - h) doprovodná a izolační zeleň;
  - i) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.
- (86) **Nepřípustné využití:**
- a) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství;
  - b) stavby a zařízení pro lesnictví;
  - c) oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití;
  - d) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
  - e) ekologická a informační centra;
  - f) stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
  - g) stavby a zařízení pro bydlení a rekreaci.

#### F.1.12. ORNÁ PŮDA (AP)

AP

- (87) **Hlavní využití:**  
produkční plochy zemědělského půdního fondu.
- (88) **Přípustné využití:**
- a) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
  - b) územní systém ekologické stability;
  - c) veřejná dopravní infrastruktura;
  - d) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
  - e) přípojky a účelové komunikace;
  - f) ohrazení pastevních areálů (průhledné ohradníky, oplocenky);
  - g) stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
  - h) drobné sakrální stavby;
  - i) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití;
  - j) včelníky, včelnice.
- (89) **Podmíněně přípustné využití:**
- a) stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím, pokud budou dodrženy obecné zásady ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem;
  - b) změny kultury za podmínky zachování zatřídění do tříd ochrany zemědělského půdního fondu, zachování bonitovaných půdně ekologických jednotek a zachování významu pozemků vymezených podél vodních toků (není přípustné jejich zornění);
  - c) zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 1 ha a pokud nebude dotčena zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
  - d) vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1 ha a pokud nebude dotčena zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
  - e) zařízení a opatření pro kompostování, pokud nebudou umístovány na půdách I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
  - f) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty, hipostezky, turistické trasy), pokud nebudou umístovány na půdách I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu).
- (90) **Nepřípustné využití:**
- a) stavby pro bydlení;
  - b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), stavby pro hromadnou a pobytovou rekreaci;

- c) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství, stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- d) stavby a zařízení pro lesnictví;
- e) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- f) ekologická a informační centra;
- g) stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- h) oplocení s výjimkou oplocení a ohrazení uvedeného v přípustném využití;
- i) včelíny;
- j) plantáže rychle rostoucích energetických dřevin.

(91) Podmínky prostorového uspořádání se nestanovují. Sdružování jakýchkoli staveb je nepřipustné.

#### F.1.13. LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

**LU**

(92) **Hlavní využití:**

pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

(93) **Přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa;
- b) územní systém ekologické stability;
- c) související dopravní infrastruktura;
- d) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
- e) přípojky a účelové komunikace;
- f) ohrazení obor a lesních školek (průhledné ohradníky, oplocenky);
- g) stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
- h) drobné sakrální stavby;
- i) vodní plochy, vodní toky a vodohospodářské stavby a zařízení.
- j) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

(94) **Podmíněně přípustné využití:**

- a) dopravní infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, pokud nebude ohroženo plnění funkcí lesa;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické trasy a odpočívky pro cyklisty, hipostezky, turistické trasy), pokud nebude ohroženo plnění ostatních funkcí lesa;
- c) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

(95) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), stavby pro hromadnou a pobytovou rekreaci;
- c) stavby a zařízení pro zemědělství, stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- d) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- e) stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- f) ekologická a informační centra;
- g) oplocení s výjimkou oplocení a ohrazení uvedeného v přípustném využití;
- h) plantáže rychle rostoucích energetických dřevin.

#### F.1.14. TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL)

**AL**

(96) **Hlavní využití:**

trvalý travní porost, produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu.

(97) **Přípustné využití:**

- a) zemědělské využití pozemků;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- c) územní systém ekologické stability;
- d) veřejná dopravní infrastruktura;
- e) veřejná technická infrastruktura včetně oplocení;
- f) přípojky a účelové komunikace;
- g) ohrazení pastevních areálů (průhledné ohradníky, oplocenky);

- h) stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti;
- i) drobné sakrální stavby;
- j) zeleň bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

**(98) Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím, pokud budou dodrženy obecné zásady ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem;
- b) změny kultury za podmínky zachování zařídění do tříd ochrany zemědělského půdního fondu a zachování bonitovaných půdně ekologických jednotek;
- c) zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 1 ha a pokud nebude dotčena zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- d) vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1 ha a pokud nebude dotčena zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- e) zařízení a opatření pro kompostování, pokud nebudou umístovány na půdách I. a II. třídy ochrany (to lze pouze v případě výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu);
- f) včelíny, včelníky a včelnice bez dalšího zázemí, jejichž charakter a objemové parametry neumožňují obytné nebo rekreační využití.

**(99) Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), stavby pro hromadnou a pobytovou rekreaci;
- c) ostatní stavby a zařízení pro zemědělství, stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;
- d) stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- e) ekologická a informační centra;
- f) stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- g) oplocení s výjimkou oplocení a ohrazení uvedeného v přípustném využití;
- h) plantáže rychle rostoucích energetických dřevin.

(100) Podmínky prostorového uspořádání se nestanovují. Sdružování jakýchkoli staveb je nepřípustné.

(101) Územní plán stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (prvky regulačního plánu), které mohou využití ploch s rozdílným způsobem využití (podkapitola F.1.) zpřísnit nebo omezit.

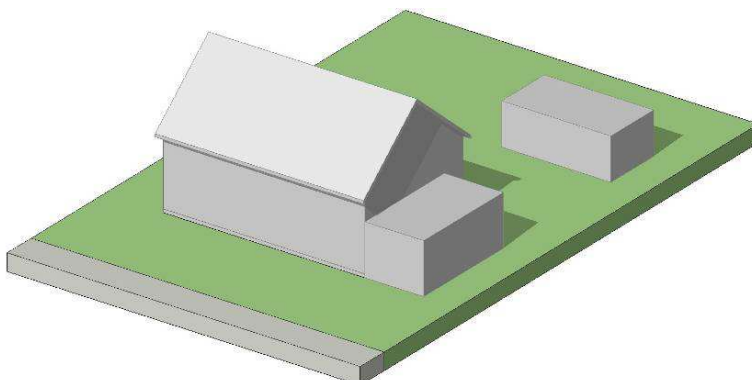
**F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

**F.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.1, Z.2**



**(102) Regulace struktury zástavby:**

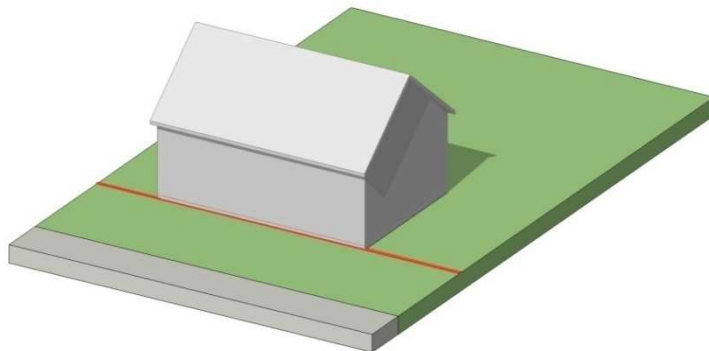
- a) respektovat základní zásady urbanistické kompozice stanovené územním plánem pro celé řešené území;
- b) hlavní stavby – samostatně stojící rodinné domy;
- c) vedlejší stavby – samostatně stojící za hlavní stavbou (v poloze vůči veřejnému prostranství) nebo stavebně přidružené k hlavní stavbě;



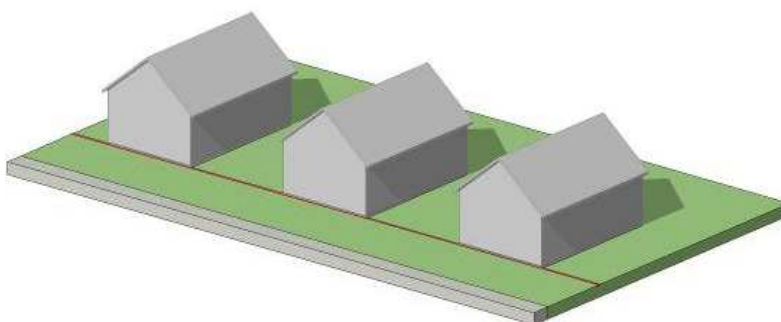
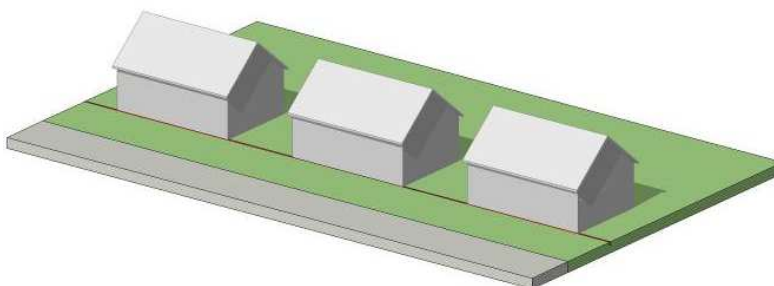
- d) stavby občanského vybavení – bez omezení;
- e) stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury – bez omezení.

(103) **Prostorová regulace zástavby:**

- a) stavební čára – stanovuje se jednotná poloha hrany hlavního objemu staveb rodinných domů od pozemku obslužné komunikace a souvisejícího veřejného prostranství. Před stavební čáru mohou předstupovat pouze venkovní přístupová schodiště, zastřešení hlavních vstupů, oplocení, prvky drobné architektury, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury;



- b) vzájemné odstupy staveb – vzdálenost hlavní stavby od společné hranice pozemků rodinných domů se stanovuje minimálně 3,5 m. Vzdálenost vedlejších staveb od společné hranice pozemků rodinných domů se stanovuje minimálně 2,0 m. Umístění staveb v menších vzdálenostech od společných hranic pozemků rodinných domů se podmiňuje splněním požadavků stanovených v platných právních předpisech a souhlasem vlastníka dotčeného sousedního pozemku;
- c) orientace staveb – průčelí staveb vymezujících veřejné prostranství musí být orientováno v souběhu (rovnoběžně) nebo kolmo vůči stávající stavební čáře v celém průběhu související zástavby, tzn. stejná orientace staveb v jedné řadě (viz následující schéma).

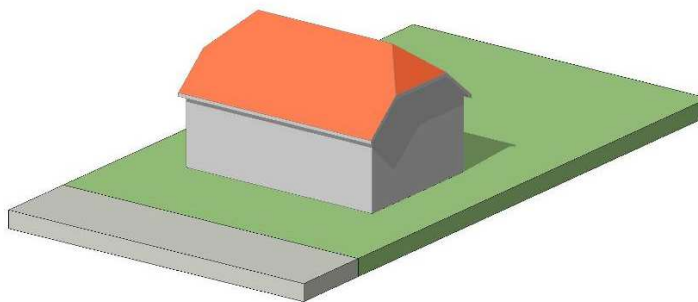
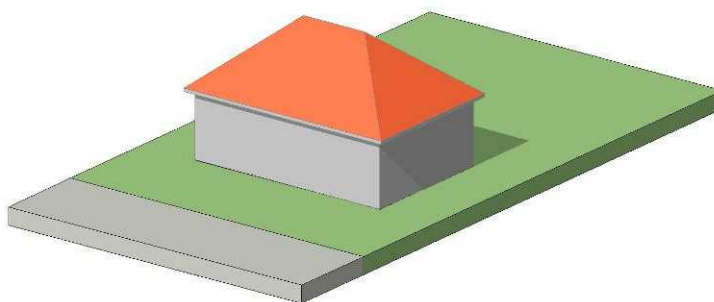
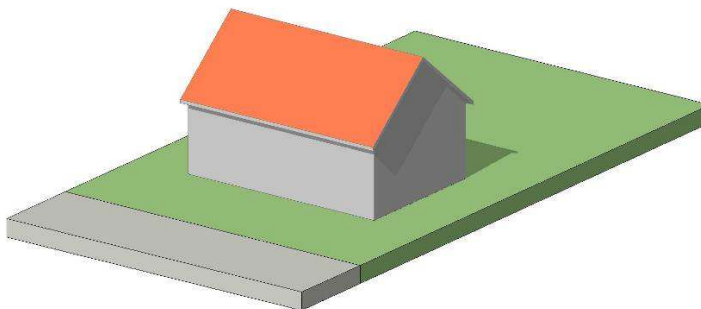


(104) **Plošná regulace zástavby:**

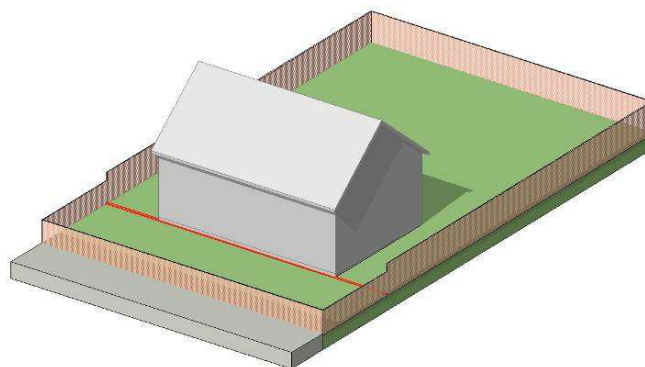
- a) koeficient zastavění (maximální poměr zastavěné plochy staveb k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití) se stanovuje 0,5;
- b) koeficient zeleně (minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití) se stanovuje 0,4.

**(105) Regulace charakteru zástavby:**

- a) výšková regulace zástavby – nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (1+P), samostatně stojící vedlejší stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží odpovídající výšce nadzemního podlaží související hlavní stavby a podkroví. Celková výška stavby se stanovuje maximálně 9,0 m od nejnižší úrovně přilehlého terénu na obvodu hlavní stavby;
- b) typ zastřešení hlavní stavby – nad převažujícím objemem hlavní stavby jsou stanoveny sedlové, valbové, polovalbové střechy a jejich modifikace se sklonem 30-45°;
- c) typ zastřešení vedlejších staveb – nestanovuje se.

**(106) Regulace charakteru oplocení:**

- a) oplocení vymezující veřejný uliční prostor – výška a materiálové provedení oplocení musí respektovat převládající a jednotící prvky oplocení v okolní zástavbě. Stanovuje se umístění oplocení na hranici pozemku vymezujícího veřejný prostor, alternativně na úrovni přední hrany hlavního objemu stavby rodinného domu (stavební čáře). Neoplocení pozemku, jeho části nebo využití živého plotu je přípustné. Celková výška oplocení se stanovuje maximálně 1,5 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu, výška podezdívky oplocení (plně části z povrchově upraveného betonu, betonových tvarovek, cihel, přírodního kamene, omítaného zdiva) se stanovuje maximálně 0,6 m. Stanovuje se dřevěný nebo kovový materiál výplně oplocení (dřevěné plotovky, kovové plotové dílce), oplocení z průmyslově vyráběných montovaných betonových, plastových nebo plechových plotových výplňových dílců a oplocení z drátěného pletiva se vylučuje;
- b) vnitřní oplocení (vzájemně mezi rodinnými domy) – oplocení z průmyslově vyráběných montovaných betonových, plastových nebo plechových plotových výplňových dílců se vylučuje. Výška oplocení předstupujícího před stavební čáru se stanovuje maximálně 1,5 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu, výška ostatního oplocení se stanovuje maximálně 2,0 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu.



**(107) Regulace dopravní a technické infrastruktury:**

- a) pro každý rodinný dům se stanovuje umístění minimálně 2 odstavných stání na vlastním pozemku formou garážového nebo venkovního stání. Garáže mohou být vestavěné, přistavěné k rodinnému domu nebo umístěny samostatně na pozemku rodinného domu;
- b) napojení na komunikace bude zajištěno nově vybudovanými vjezdy;
- c) na pozemcích rodinných domů je požadováno zasakování, dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.

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

**3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**

(108) Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu dopravní obsluhy, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

OZN.	NÁZEV
<b>VP.1</b>	dopravní obsluha zastavitelné plochy

(109) Územní plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Územní plán nevymezuje plochy a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Územní plán nevymezuje plochy asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

(110) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny se nestanovují.

**I. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

**4. VÝKRES POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

(111) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území vybraných zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských (SV) v rámci zajištění koordinace postupného využívání těchto ploch. Do I. etapy výstavby je zařazena zastavitelná plocha:

OZN.	NÁZEV
<b>Z.1</b>	smíšené obytné venkovské

(112) Územní plán stanovuje podmínku možného využití zastavitelné plochy zařazené do II. etapy výstavby nejdříve v době, kdy bude minimálně 75 % zastavitelné plochy zařazené do I. etapy výstavby využito (součet rozlohy všech využitých částí zastavitelné plochy překročí 75 % z celkové výměry zastavitelné plochy). Za využití části zastavitelné plochy se považují zastavěné stavební pozemky včetně související dopravní a technické infrastruktury a stavební pozemky, na nichž byla v době posuzování využití prokazatelně zahájena výstavba hlavní stavby souboru staveb alespoň v podobě provedených základových konstrukcí. Územní plán zařazuje do II. etapy výstavby zastavitelnou plochu Z.2:

**J. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**

OZN.	NÁZEV
<b>Z.2</b>	smíšené obytné venkovské

- (113) Základní pojmy jsou stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou použity a upřesněny následující pojmy:
- a) **bytový dům** – dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek;
  - b) **drobná a řemeslná výroba** – výroba netovární povahy, odborné řemeslné práce bez negativních vlivů na okolní prostředí (řemeslné živnosti v oborech kovy a kovové výrobky, motorové a ostatní dopravní prostředky, dřevařská výroba, stavebnictví, potravinářství apod.);
  - c) **drobné sakrální stavby** – kapličky, boží muka, sousoší, kalvárie, kříže, křížové cesty apod.;
  - d) **hospodářské zázemí** – stavby a zařízení související s individuálním bydlením a jeho provozem (chov hospodářských zvířat a pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru včetně skladování) nesnižující kvalitu obytného prostředí nad přípustnou míru stanovenou v příslušných právních předpisech;
  - e) **chráněné prostory** – souhrnné označení pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb před hlukem dle platné legislativy o ochraně veřejného zdraví;
  - f) **koeficient zastavění** – maximální poměr zastavěné plochy staveb k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití;
  - g) **koeficient zeleně** – minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití;
  - h) **komerční stavby a zařízení malá a střední** – stavby a zařízení pro obchodní prodej a stravování do 200 m<sup>2</sup> prodejní nebo odbytové plochy;
  - i) **krajinný ráz** – hodnoty přírodního charakteru (lesy, vodní toky a plochy, remízky, trvalé travní plochy), pozitivní znaky historické povahy (dochovaná síť komunikací, dochovaná typická silueta sídla, dochovaný obraz sídla v krajině, dochované aleje a stromořadí) a pozitivní znaky kulturní povahy (pole, sady, zahrady, vodní plochy, drobná sakrální architektura ve volné krajině, struktura a charakter zástavby);
  - j) **nadzemní podlaží** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
  - k) **negativní vliv** – nepříjemná zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkcí chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy. Negativní vliv dále představuje zátěž látkami obtěžujícími zápachem emitovanými zejména ze zemědělských provozů a skladovaných zemědělských produktů, z kompostáren a zařízení na biologickou úpravu odpadů, z biodegradačních a solidifikačních zařízení, z čistíren odpadních vod primárně určených k čištění vod z průmyslových provozoven, z výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů a fenoplastů, z výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, z výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, z jiné výroby papíru a lepenky, z technologie praní, bělení, mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, z vydělávání kůží a kožešin, z veterinárních asanačních zařízení, z technologií využívajících organická rozpouštědla;
  - l) **podkroví** – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi určený k účelovému využití;
  - m) **prvky drobné architektury** – mobiliář, stánky, kiosky, zastávky, přístřešky, zahradní altány, pergoly, vodní prvky, hygienická zařízení, informační centra, herní a sportovní prvky, lávky, mola apod.;
  - n) **rekreační chata** – stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny;
  - o) **související stavby pro trvalé bydlení** – bydlení správce nebo majitele areálu (objektu) v kapacitě 1 byt / areál;
  - p) **stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků** – snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (vodní eroze půdy, větrná eroze apod.), zvyšování retenčních schopností území;

- q) **stavby a zařízení komerčního občanského vybavení** – stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a ostatní nerušící služby;
- r) **stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa** – lesní cesty a ostatní trasy pro lesní dopravu, hrazení bystřin a strží, hrazení lavin či svážných území, výstavba malých vodních nádrží v lesích apod.;
- s) **stavby a zařízení pro rybníkářství** – sádka, rybí líhne, příkopové rybníčky, sila pro krmení ryb a jiné vodní nádrže nebo chovná zařízení;
- t) **stavby a zařízení pro ubytování** – stavby, ve kterých je veřejnosti poskytováno přechodné ubytování a služby s tím spojené (hotely, penziony, ubytovny apod.);
- u) **stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti** – kazatelny, posedy, krmelce, seníky apod. do 4 m<sup>2</sup> (dle požadavku ze zadání);
- v) **stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu** – stavby pro chov hospodářských zvířat, zpracování a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů, skladování zemědělské techniky apod.;
- w) **stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím** – výběhy hospodářských zvířat, přístřešky pro dobytek, zimoviště, silážní žlaby apod. s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>;
- x) **stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech** – garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, hřiště apod.;
- y) **stavby a zařízení související se stavbami silniční dopravy** – autobusové zastávky, odstavná stání, parkovací plochy a další účelové stavby spojené se silniční dopravou;
- z) **stavby a zařízení související se stavbami sportovního občanského vybavení** – šatny a sociální zařízení, sklady sportovního náčiní apod.;
- aa) **stavby a zařízení sportovního občanského vybavení** – stavby a zařízení pro školní tělovýchovu, vrcholový, výkonnostní a rekreační sport, zařízení víceúčelových a dětských hřišť;
- bb) **stavby a zařízení veřejného občanského vybavení** – stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu (včetně církevních staveb), veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- cc) **stavby pro zemědělství v zahradách a sadech** – kůlny, skleníky, fóliovníky a další stavby související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin výlučně pro vlastní potřebu;
- dd) **stavby silniční dopravy** – silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace a související násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny apod.;
- ee) **stavební čára** – jednotná poloha hrany hlavního objemu staveb rodinných domů od pozemku obslužné komunikace a souvisejícího veřejného prostranství
- ff) **struktura zástavby** – vztah půdorysného a prostorového uspořádání zástavby vůči veřejnému prostoru (navzájem se ovlivňující prostorové prvky, které tvoří např. bloky, ulice, stavební čáry, budovy nebo veřejná prostranství), plošná intenzita (hustota) zastavění;
- gg) **uliční čára** – hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem;
- hh) **včelíny** – stavby do 10 m<sup>2</sup> (požadavek ze zadání), ve kterých jsou umístěny úly, včelařská nářadí, ochranné pomůcky a stáčírna medu bez dalšího zázemí;
- ii) **včelníky** – jednoduché přenosné zařízení složené z 3 až 5 úlů;
- jj) **včelnice** – místo s volně rozestavěnými úly na paletách, na jedné paletě jsou umístěny 3 až 4 úly;
- kk) **vedlejší stavba** – stavba, která souvisí účelem užívání nebo umístěním s hlavní stavbou;
- ll) **vodohospodářské stavby a zařízení** – hydrotechnické stavby (jezy, úpravy toků apod.), zdravotně-inženýrské stavby (jímáný vody, úpravy vody, odvedení a čištění odpadních vod), hydromeliorační stavby (úprava vodního režimu v půdě, odvodnění, závlahy, protierozní opatření, zadržování vody v krajině);
- mm) **zemědělské usedlosti (statky)** – soubor staveb, který tvoří budovy s obytnou částí a stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na okolní funkce, stavby a zařízení.