

SOUHRNNÝ TEXT ZMĚNY Č.1 ÚP HLOHOVÁ

Zadavatel:	Obec Hlohová Obecní úřad Hlohová Hlohová 58, 345 61 Staňkov IČ: 00478547 zastoupena: Jiřím Čapkem, starostou obce Tel.: 604 135 023 ouhlohova@seznam.cz
Pořizovatel:	Městský úřad Horšovský Týn Odbor výstavby a územního plánování 346 01 Horšovský Týn, náměstí Republiky 52 Zástupce: Bc. Mykola Hamor Tel.: +420 730 132 144 m.hamor@muht.cz
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Plzeňského kraje Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	Ing. arch. Václav Masopust 346 01 Horšovský Týn, Ječná 316 IČ: 86 91 42 35 autorizovaný architekt ČKA 4335 tel.: +420 723 957 714 masopust@ateliervas.cz
Datum:	Říjen 2026

ÚZEMNÍ PLÁN HLOHOVÁ (výroková část)

TEXTOVÁ ČÁST

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	5
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	5
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	5
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	5
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
C2. VYMEZENÍ PLOCH	6
C3. PLOCHY ZMĚN	6
C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	6
C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	7
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	7
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	8
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	8
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	8
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	8
D1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	9
D1.3. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	10
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	10
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	10
D2.2. ENERGETIKA	11
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	11
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	11
E. 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	11
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY	12
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	12
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	13
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	13
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	13
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	14
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	14
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	14
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	14
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	14
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	15

F2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	16
F3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)	16
F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ (OS)	17
F5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PO)	18
F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)	18
F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	18
F8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ (DD)	19
F9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)	19
F10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	20
F11. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV)	20
F12. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)	21
F13. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	21
F14. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	22
F15. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	22
F16. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	23
F17. PLOCHY LESNÍ (LS)	24
F18. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	24
F19. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	25
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	25
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	26
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	26
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	26
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	27
L. 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	27
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	27
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	28
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	28
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	28

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Hlohová (ZÚJ/kód obce 553 620) o rozloze 665 ha. Řešené území tvoří 1 katastrální území Hlohová (639 427), ve kterém se nachází jediné sídlo Hlohová a samota Pasecký Mlýn. Trvale zde žije 270 obyvatel (k 1.1.2018).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje k ~~1.5.2018~~ **1.4.2026**. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT~~

B.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- stabilizovat sídlo Hlohová v území, v logice a měřítku okolní sídelní struktury;
- zachovat charakter venkovského sídla s typickými prvky lidové architektury;
- vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území a stávající veřejné infrastruktury;
- umožnit rozvoj bydlení za účelem podpory růstu počtu obyvatel v sídle;
- stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- chránit volnou krajinu a posílit možnosti rekreačního využívání krajiny rozvojem pěších a cyklistických tras;
- respektovat přírodní a kulturní hodnoty území;
- prosazovat opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny;
- umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území.

B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

B.2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY (či soubory objektů):

ÚP nevymezuje architektonicky hodnotné objekty či soubory objektů, které by bylo nezbytné chránit.

URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:

centrální část Hlohové (U1);

Způsob ochrany:

- zachovat důsledně stávající rozsah tohoto veřejného prostoru, tzn. neměnit jeho půdorys daný stavbami,
- u stavebních úprav stávajících objektů a případně u výstavby nových staveb respektovat původní charakter venkovské zástavby, tzn. obytné domy v původním hmotovém objemu obdélného půdorysného tvaru, mající jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- u novostaveb, rekonstrukcí a přístaveb musí navržené stavby respektovat umístění původní zástavby vůči veřejnému prostoru,
- stavby a jejich úpravy musí být navrženy s respektem k charakteru a materiálovému provedení stávající zástavby,
- při revitalizaci či úpravách parteru tohoto prostoru je třeba zachovat jeho venkovský charakter.

B.2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP nevymezuje žádné zvláštní přírodní hodnoty.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, ~~VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ~~

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

- rozvíjet sídlo Hlohová:

- tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímal plochy bydlení,
- zejména využitím volných ploch a proluk místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury v místech zdevastovaných v rámci zastavěných území,
- vymežováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území,
- b) rozvíjet obytnou funkci sídla zejména jižním směrem;
- c) severní část sídla rozvíjet za účelem různých forem podnikání a výroby;
- d) umožnit rozvoj podnikatelských aktivit a služeb v rámci stávajících ploch smíšených obytných a ploch bydlení;
- e) respektovat stávající občanskou vybavenost a umožnit její dílčí rozvoj i v plochách smíšených obytných a plochách bydlení;
- f) umožnit alternativní dopravní obsluhu výrobního areálu v jižní části sídla;
- g) kultivovat centrální část sídla před kulturním domem a obchodem;
- h) rozvíjet a kultivovat veřejná prostranství, zejména náves vymezenou jako urbanisticky hodnotný prostor **U1** s charakteristickým zastoupením sídelní zeleně;
- i) respektovat výškovou hladinu současné zástavby ve vazbě na morfologii terénu;
- j) respektovat charakter venkovské zástavby;
- k) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení Hlohové s okolními sídly;
- l) rozvíjet vegetaci na rozmezí sídla a krajiny tak, aby zajistila harmonické vnímání obrazu sídla v krajině.

C.2. VYMEZENÍ PLOCH

Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním: např. pod kódem R01-BO je označena plocha změny (R) s pořadovým číslem (01) a typem plochy bydlení (BO).

Základní dělení ploch je rozlišeno na plochy stabilizované, plochy změn a územní rezervy. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

C.3. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem RXX-XX); plochy přestavby (pod kódem PXX-XX) a plochy změn v nezastavěném území (pod kódem NXX-XX).

Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem **Z.X**); transformační plochy (pod kódem **T.X**) a plochy změn v krajině (pod kódem **K.X**).

C.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (Z.X):

Kód	Původ. označení	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
Z.1	R01-BO	Hlohová - jih	bydlení venkovské (BV)	5 620
Z.2	R02-BO	Hlohová - východ	bydlení venkovské (BV)	12 190
Z.3	R03-ZV	Hlohová - jih	zeleň-zahrady a sady (ZZ)	3 350
Z.4	R04-VZ	Hlohová - sever	výroba zemědělská a lesnická (VZ)	7 000
Z.5	R05-SV	Hlohová - sever	výroba lehká (VL)	7 500
Z.6	R06-VZ	Hlohová - severovýchod	výroba zemědělská a lesnická (VZ)	6 010
Z.7	R07-BO	Hlohová - západ	bydlení venkovské (BV)	1 560
Z.8	R08-SO	Hlohová - jihovýchod	smíšené obytné všeobecné (SU)	47890 46790
Z.9	R09-BO	Hlohová - jih	bydlení venkovské (BV)	640
Z.10	R10-BO	Hlohová - jih	bydlení venkovské (BV)	6 860
Z.11	R11-PO	Hlohová - jih	veřejná prostranství všeobecná (PU)	8 500
Z.12	R12-ZV	Hlohová - jih	zeleň-zahrady a sady (ZZ)	3 160
Z.13	-	Hlohová - západ	bydlení venkovské (BV)	1 080

Celkem:	110 260
---------	------------

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

R02-BO Z.2 HLOHOVÁ – VÝCHOD - plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
R07-BO Z.7 HLOHOVÁ – ZÁPAD - plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)

- podmínky využití těchto ploch:
- charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby*.

C.3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (T.X):

Kód	Původ. označení	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m²)
T.1	P01-BO	Hlohová - jih	bydlení venkovské (BV)	1 760
T.2	P03-SV	Hlohová - sever	výroba lehká (VL)	8 500
T.3	P04-SO	Hlohová - sever	smíšené obytné všeobecné (SU)	5 210
T.4	P05-ZV	Hlohová - sever	zeleň-zahrady a sady (ZZ)	4 600
T.5	P06-SO	Hlohová - jihovýchod	smíšené obytné všeobecné (SU)	6 960
T.6	-	Hlohová - severozápad	občanské vybavení sport (OS)	3 260
Celkem:				27 030 30 290

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

P04-SO T.3 HLOHOVÁ – SEVER - plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)

- podmínky využití těchto ploch:
- charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby*.

C.3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (K.X):

Kód	Původ. označení	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m²)
K.1	N01-ZT	východně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	3 670
K.2	N02-ZT	východně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	29 380
K.3	N03-ZT	jihozápadně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	63 230
K.4	N04-ZT	západně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	4 400
K.5	N05-ZT	severozápadně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	159 560
K.6	N06-ZT	severozápadně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	44 800
K.7	N07-ZT	severně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	57 720
K.8	N08-ZT	severně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	25 450
K.9	N09-ZT	východně od Hlohové	plochy zemědělské - TTP (ZT)	3 230
K.10	N10-DU	západně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	3 735
K.11	N11-DU	severozápadně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	5 135
K.12	N12-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	4 880
K.13	N13-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	5 410
K.14	N14-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	3 070
K.15	N15-DU	východně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	4 330

K.16	N16-DU	severozápadně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	1 750
K.17	N17-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	4 325
K.18	N18-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	6 600
K.19	N19-DU	jižně od Hlohové	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	4 200
zrušeno	N20-DD	severozápadně od Hlohové	~~plochy dopravní infrastruktury - drážní (DD)~~	0
K.21	N21-DU	Hlohová - jih	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	850
Celkem:				435 725

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- základním prvkem systému sídelní zeleně je hlohovská náves resp. centrální část sídla;
- významným prvkem systému sídelní zeleně je rybník s břehovými partiemi ve východní části sídla;
- dalším významným prvkem systému sídelní zeleně je veřejné prostranství s rybníkem v jižní části sídla při silnici III/1854;
- dále tvoří veřejná zeleň nedílnou součást ploch bydlení (BOBV), resp. veřejných prostranství, umístěných v těchto plochách;

V přímé návaznosti na zastavěná území jsou stabilizovány plochy zemědělské – ~~TTP (ZT)~~ **trvalé travní porosty (AL)** pro snížení rizika vzniku škod způsobených stékáním povrchových vod. Jižní okraj sídla bude zakončen účelovou komunikací doplněnou o souvislý pás zeleně.

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ~~VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ~~

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní stabilizovaná síť pozemních komunikací, tj. silnice II. třídy č.185, stabilizovaná formou ploch ~~dopravní infrastruktury – silniční dopravy silniční (DS)~~ a ni navazující silnice III. třídy a účelové komunikace procházející sídlem a dále pak pozemní komunikace IV. třídy - ~~plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)~~ doprava jiná (DX).

Změna č.1 ÚP navrhuje přeložku a úpravy trasy silnice III/1853. Tyto úpravy jsou vyvolanou investicí modernizace železniční trati. Nová trasa silnice je začleněna do vymezeného dopravního koridoru **CNZ.1**

Dopravní napojení nových rozvojových lokalit pro bydlení bude řešeno místními komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem) tak, aby byla zajištěna maximální prostorová prostupnost zastavěného území. Není nutné doplnit nové zastávky veřejné hromadné dopravy.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

ÚP respektuje stávající síť účelových komunikací. Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami ~~dopravní infrastruktury — účelové (DU) dopravy jiné (DX)~~. Navrhuje se doplnění účelových komunikací, navržených ukončenou komplexní pozemkovou úpravou na pozemcích za tímto účelem vymezených:

~~N10-DU, N11-DU, N12-DU, N13-DU, N14-DU, N15-DU, N16-DU, N17-DU, N18-DU a N19-DU~~

~~K.10, K.11, K.12, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17, K.18 a K.19~~

~~zpřístupňující zemědělsky obhospodařované pozemky a lesy v řešeném území.~~

Dále ÚP navrhuje účelovou komunikaci **N21-DU K.21** za účelem alternativní dopravní obsluhy stávající zemědělské výroby situované na jihu sídla.

DOPRAVA V KLIDU

Stávající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je vzhledem k charakteru sídla v zásadě vyhovující. Navrhuje se dle potřeby zřídit parkovací místa dle potřeby v rámci stávajících i navrhovaných veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně a ve vazbě na místa s kumulací aktivit (např. u obecního úřadu s hospodou).

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

ÚP v souladu se ZÚR PK vymezuje ~~plochu~~ koridoru **N20-DD CNZ.1** na severozápadní hranici určenou pro přestavbu železničního koridoru ŽD6.

~~Veškerá křížení se stávající dopravní infrastrukturou vzniklá tímto návrhem musí být řešena mimoúrovňově a nesmí nepřiměřeně omezit prostupnost krajiny.~~

~~V plochách dopravních koridorů, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha (původní funkce). V místech, kde na dopravní koridor bezprostředně navazují plochy změn, mohou být tyto plochy po realizaci dopravní stavby rozšířeny až k její hranici, resp. k OP. Veškerá protihluková opatření nově vzniklých staveb s hygienickými hlukovými požadavky v plochách sousedících s dopravním koridorem budou hrazena na vlastní náklady investorů.~~

~~Trasování navrhovaného železničního koridoru musí respektovat vymezené prvky ÚSES, v případě střetu je nutné řešit stavební opatření, která tento problém eliminují, případně vymezit a realizovat náhradní vedení ÚSES tak, aby byla zajištěna spojitost jednotlivých skladebných prvků. Jedná se zejména o funkční části prvku ÚSES v nivě řeky Zubřiny.~~

V rámci koridoru **CNZ.1** jsou stanoveny tyto podmínky:

- koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní-železniční trati, některé ze staveb vedlejších (souvisejících, nebo vyvolaných-např. přeložka silnice III. třídy) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor,
- případné zásahy do tohoto koridoru nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit umístění a realizaci železniční trati a souvisejících staveb v tomto koridoru,
- v plochách koridoru, kde přímo nevzniknou stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha nebo plocha změny s rozdílným způsobem využití,
- minimalizovat střet navržených dopravních staveb s prvky ÚSES, v případě střetu je nutné řešit stavební opatření, která tento problém eliminují, případně vymezit a realizovat náhradní vedení ÚSES tak, aby byla zajištěna spojitost jednotlivých skladebných prvků. Jedná se zejména o funkční části prvku ÚSES v nivě řeky Zubřiny.
- minimalizovat dotčení krajinné scény silničním tělesem a doprovodnými terénními a protihlukovými úpravami tak, aby byla zachována,
- prověřit a navrhnout opatření k zamezení případných negativních vlivů hluku z dopravy na stávající obytnou zástavbu.

~~Výškové uspořádání navrhované trasy musí být navrženo s minimálním negativním dopadem na krajinný ráz. Stavba nesmí přerušit funkční prvky „environmentální infrastruktury“ – ÚSES, přípustná jsou technická řešení těchto střetů.~~

D.1.3. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje cyklotrasu T1 ve směru Staňkov - Hlohová - Močerady. Tato trasa je vedena převážně po polních cestách a silnicích III. třídy s nízkou hustotou automobilového provozu.

Všechny linie určené pro pěší a cyklistickou dopravu jsou v ÚP fixovány překryvnými doplňkovými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z nastaveného funkčního systému zakotveného v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Systém zásobování řešeného území pitnou vodou spočívá v existenci vodovodu pro veřejnou potřebu, který zásobuje většinu obyvatel sídla. Zdrojem vody je skupinový vodovod Nýrsko-Domažlice-Holýšov. Obec je připojena na stávající vodojem Staňkov I. přes AT stanici, který je umístěn severně od sídla mimo řešené území.

Výrazná menšina obyvatel je zásobena z domovních studní.

Pro navrhované plochy změn určené k bydlení má vodojem dostatečnou kapacitu. Nové vodovodní řady pro potřeby napojování rozvojových ploch budou kladeny přednostně ve veřejných prostorech a budou pokud možno zokruhovány. V lokalitách, u kterých je možno provádět navazující výstavbu bude zřízen veřejný vodovodní řad. Délky přípojek na veřejném prostranství budou minimalizovány. Každá nemovitost, připojovaná na veřejný vodovodní řad musí mít svoji samostatnou vodovodní přípojku.

V řešeném území slouží pro první protipožární zásah stávající hydranty umístěné na veřejném vodovodu v sídle. Dále je možno při protipožárním zásahu využít vodní nádrž situovanou ve východní části sídla.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP respektuje stávající nově vybudovaný systém čištění odpadních vod v sídle Hlohová spočívající v gravitačním odvedení odpadních vod oddílnou kanalizační sítí do mechanicko-biologické centrální ČOV o kapacitě 350 EO, umístěné západně od Hlohové při bezejmenném vodním toku, na kterou je napojena většina obyvatel. Přečištěné vody z ČOV jsou vyústěny do výše zmíněného vodního toku, který je pravostranným přítokem Zubřiny. Jiné potenciální zdroje znečištění (mimo zástavbu určenou k bydlení) musí podléhat podrobnějšímu posouzení.

Nové i rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. V lokalitách, u kterých je možno provádět navazující výstavbu budou založeny veřejné kanalizační stoky. Délky přípojek na veřejném prostranství budou minimalizovány. Odkanalizování nových staveb bude řešeno výše popsaným systémem. Každou nemovitost je možné napojit (pokud je to technicky možné) jednou samostatnou kanalizační přípojkou na veřejnou kanalizaci.

Přípustné je individuální likvidování splaškových vod formou jímek na vyvážení, domovních mikročištění či septiků doplněných o zemní či pískový filtr.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (s postupným přepouštěním vod do kanalizace) na pozemku stavby v souladu s vodním zákonem, ve znění pozdějších předpisů. Pro regulované odvádění těchto vod bude sloužit oddílná dešťová kanalizace.

Odvádění dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací přímo do vodních toků není žádoucí. Dešťové vody budou dle možností vsakovány nebo zdržovány a regulovaně odváděny do recipientů. Před

zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci vod.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhovaný záměr nezpůsobí nasměrování povrchové vody směrem do zástavby. Navržené řešení bude vypracováno tak, aby došlo k bezkoliznímu odvedení povrchových vod do recipientu nebo neškodnému rozlivu.

D.2.2. ENERGETIKA

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současné konfigurace sítě VN a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV.

Budoucí potřeby elektrické energie budou případně řešeny výměnou transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávající distribuční sítě VN 22 kV, a to buď ze stávajících či nových distribučních transformačních stanic (DTS), nebo v případě většího podnikatelského odběru přímo z vedení VN 22 kV vybudováním vlastní trafostanice (TS). S plánovaným rozvojem bydlení v plochách **R02-BO Z.2** a **R08-SO Z.8** bude nutné přeložit vedení VN do nových kabelových zemních tras. S tím bude souviset i přeložka trafostanice umístěné v současné době na soukromém pozemku bytového domu.

D.2.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení —**obecné všeobecné** (OV) a plochy občanského vybavení —**sportovní sport** (OS) ve stabilizovaných částech území. Dále jsou stavby občanského vybavení zahrnuty do ploch smíšených obytných **všeobecných** (SOSU).

V podmíněčně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením **BO BV** je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m².

D.2.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství, která vymezuje jako stabilizované plochy s kódovým označením **PO PU-a-PZ**.

Veřejná prostranství v plochách **R02-BO Z.2** a **R08-SO Z.8**, jejich dimenzi a charakter určí podrobnější územní studie.

V centrální části ÚP navrhuje vytvořit parkovou úpravu s možností vybudování vodní plochy v rámci stabilizovaných ploch **veřejných prostranství—veřejné zeleně PZ zeleně sídelní ostatní**.

Dále ÚP navrhuje veřejné prostranství **R11-PO Z.11** vymezené za účelem umístění místní komunikace, která zokruhuje dopravní síť místních komunikací na jižním okraji sídla.

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

U nově vymezených lokalit pro bydlení musí mít veřejné prostranství, jehož součástí je veřejně přístupná pozemní komunikace, šíři nejméně 8 m při obousměrné komunikaci a 6,5 m při jednosměrné komunikaci.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMINEK PRO JEJICH— VYUŽITÍ, — ÚZEMNÍHO — SYSTÉMU — EKOLOGICKÉ — STABILITY, PROSTUPNOSTI — KRAJINY, — PROTIEROZNÍCH — OPATŘENÍ, — OCHRANY — PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
 - b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině, tj. neumisťovat v pohledově exponovaných místech (např. na horizontech) stavby a zařízení, které mohou negativně ovlivnit krajinnou scénu;
 - c) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
 - d) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
 - e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
 - f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
 - g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
 - h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;
- zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.

E.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje plochy změn **N02-ZT K.2, N04-ZT K.4** situované ve vazbě na vodní toky, které jsou určeny k převedení do ploch trvalého travního porostu a k případné revitalizaci vodního toku. Dále ÚP vymezuje plochy změn **N03-ZT K.3, N05-ZT K.5, N06-ZT K.6, N07-ZT K.7, N08-ZT K.8** a **N09-ZT K.9** za účelem zmírnění negativních jevů spojených s vodní erozí.

Stávající plochy ZPF budou respektovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3. textové části ÚP, ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3 a výše uvedených ploch krajinné zeleně. Stávající vodní plochy, toky, vodní zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na regionální hierarchické úrovni zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;

- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

E.3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

ÚP respektuje nadregionální a regionální ÚSES dle ZÚR PK, dále jej zpřesňuje a vymezuje jeho skladebné části.

Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha/šířka	Kód VPO
RBC.1045	funkční, hydrofilní	Pasecký mlýn	26,07 ha	-
RBK.218_1	funkční, hydrofilní	-	480 m	-

E.3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha/šířka	Kód VPO
LBC.5	funkční, hydrofilní	-	5,52 ha	-
LBC.7	částečně funkční, kombinované	-	1,05 ha	-
LBC.9	funkční, kombinované	-	0,52 ha	-
LBC.12	funkční, mezofilní	-	1,95 ha	-
LBC.15	funkční, kombinované	-	0,88 ha	-
LBC.16	nefunkční, kombinované	-	1,38 ha	VPO02 VU.2
LBK.3_1	funkční, hydrofilní	-	20 m	-
LBK.4	nefunkční, kombinované	-	20 m	VPO01 VU.1
LBK.5	nefunkční, mezofilní	-	15 m	VPO03 VU.3
LBK.6	nefunkční, mezofilní	-	15 m	VPO04 VU.4
LBK.7	nefunkční, mezofilní	-	15 m	VPO05 VU.5
LBK.8	funkční, mezofilní	-	15 m	-

E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost krajiny řešeného území primárně zajišťuje síť účelových komunikací.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. Pro posilování vazeb a zkvalitnění prostupnosti krajiny jsou navrženy účelové komunikace **N10-DU K.10** až

N19-DU K.19 – viz kap. D1. Navržené účelové komunikace vycházejí z návrhu komplexní pozemkové úpravy, ze které ÚP přejímá všechny hlavní a vedlejší polní cesty. Ostatní polní cesty a doplňkové polní cesty je možné podle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dále ÚP stabilizuje síť hlavních tras lesních cest a umožňuje jejich zřizování stanovením podmínek využití v daných plochách (~~plochy~~ lesní **všeobecné-LSLU**).

Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování krajiny a pro rekreační využití pěšími i cyklisty.

E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

- ÚP vymezuje plochy **N05-ZT K.5**, **N06-ZT K.6**, **N07-ZT K.7** a **N08-ZT K.8** v severní části řešeného území k zatravnění, které se nachází na sklonitých méně úrodných půdách ohrožených vodní i větrnou erozí;
- ÚP vymezuje plochy **N02-ZT K.2**, **N03-ZT K.3** a **N09-ZT K.9** k zatravnění, které jsou situovány v blízkosti vodotečí a u silnice III/1854, které mají za úkol eliminovat negativní jevy spojené s vodní erozí;
- realizovat technická přírodě blízká opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravnovací pásy, zatravnění, zalesnění podrobněji stanovené v dokončené komplexní pozemkové úpravě.

E.6. OCHRANA PŘED POVODŇEMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

- nevymezovat nové zastavitelné plochy a nenavyšovat terén ve vymezených záplavových územích;
- revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií (zejména u Srbského potoka na východní hranici řešeného území v navržené ploše **N02-ZT K.2**) a u pravostranného přítoku Zubřiny v ploše **N04-ZT K.4**;
- zvýšit retenční schopnost krajiny (např. vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůně, soustavy malých tůní a mokřady;
- optimalizovat strukturu zemědělsky využívaných ploch tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku dešťových vod z území.

E.7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny:

- podporovat říční krajinu (aluvia) v údolích vodních toků, které v sobě integrují vsakovací travnaté pásy kolem toků, doplnění břehových porostů a luk, obnovu či tvorbu mokřadních biotopů;
- zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinotvorným, biologickým a protierozním významem podél silnic, při navrhovaných účelových komunikacích a koridorech cest pro pěší a cyklisty;
- obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.

E.8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Rekreační využití krajiny je v řešeném území spojeno zejména s využitím stávajících účelových komunikací pro pěší turistiku a cykloturistiku. Pro posílení tohoto segmentu rekreačního využití krajiny bude sloužit nově vyznačená cyklotrasa **T1**, která umožní propojení se sousedními sídlí.

Při rekreačním využívání krajiny budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES.

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

Základní skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezované základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou

samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100%. Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ	BOBV
F2.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ	SOSU
F3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	OV
F4.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ	OS
F5.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	POPU
F6.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ	PZZS
F7.	PLOCHY DOPRAVY INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA	DS
F8.	PLOCHY DOPRAVY INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ DOPRAVA	DD
F9.	PLOCHY DOPRAVY INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE JINÁ	DUDX
F10.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNÁ	TITU
F11.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VÝROBA LEHKÁ	SVVL
F12.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	SZSV
F13.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ	VZ
F14.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	VWVU
F15.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF ORNÁ PŮDA	ZZAP
F16.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	ZTAL
F17.	PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ	LSLU
F18.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ	ZVZZ
F19.	PLOCHY ZELENĚ - KRAJINNÉ	ZK

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO) BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech solitérních a dvojdomcích

Přípustné využití:

- stávající stavby bytových domů
- doplňkové stavby a zařízení související s bydlením (např. garáže pro vlastní potřebu, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat*, vedlejší stavby slučitelné s bydlením*)
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- soukromá a poloveřejná zeleň*

Podmíněně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m²

Nepřípustné využití:

- mobilní stavby pro bydlení a rekreaci

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30** pro izolované, resp. samostatně stojící domy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,50** pro pozemky ve stabilizovaných plochách, dále také pro dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,30**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- musí být respektován charakter venkovské zástavby* s výjimkou rekonstrukce stávajících staveb, které tento charakter nemají
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách je **700 m²**

**F2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ (SU)**

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení*
- stavby občanského vybavení
- stavby pro obchod a služby
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu a podnikání
- provozovny živností
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- doplňkové stavby a zařízení související s bydlením (např. garáže pro vlastní potřebu, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné s bydlením*)

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a v plochách sousedních, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a stavby náročné na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vliv na životní prostředí překračuje přípustné hygienické limity pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70**
- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- hlavní objekt nepřekročí **2,5** nadzemní podlaží, tzn. dvě nadzemí podlaží s využitelným podkrovím
- nových staveb musí být respektován charakter staveb se šikmými střechami
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad rostlý terén

**F3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby, domy s pečovatelskou službou
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- veřejná koupaliště
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad rostlý terén

F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ (OS)
OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- ubytování a stravování
- služby
- veřejná koupaliště
- vodní toky a plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- stavby pro doplňkovou funkci, např. kůlny, tribuny, vedlejší objekty sloučitelné s občanskou vybaveností

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu a zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství odstavných stání

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 9 m** nad okolním terénem

**F5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PO)
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)**

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- drobné stavby a prvky parteru
- hřiště a herní prvky
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru do 100 m² zastavěné plochy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- na plochách veřejných prostranství v zastavěných územích a zastavitelných plochách nesmí být umísťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

**F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)
ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)**

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umísťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

**F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)
DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)**

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační a ochranné zeleně*
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny
- v plochách navrhovaných dopravních koridorů, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha (původní funkce)
- v místech, kde na navrhovaný dopravní koridor bezprostředně navazují plochy změn, mohou být tyto plochy po realizaci dopravní stavby rozšířeny až k její hranici, resp. k OP

**F8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ (DD)
DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)**

Hlavní využití:

- stavby a zařízení drážní dopravy

Přípustné využití:

- stavby a zařízení, které jsou součástí dráhy např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště a doprovodná zeleň
- pozemky zařízení pro drážní dopravu například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov
- související občanské vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny

**F9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)
DOPRAVA JINÁ (DX)**

Hlavní využití:

- účelové komunikace
- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- místní komunikace III. a IV. třídy

- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**F10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)**

Hlavní využití:

- technická infrastruktura

Přípustné využití:

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- na plochách veřejného prostranství v zastavěných územích a zastavitelných plochách nesmí být umísťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

**F11. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV)
VÝROBA LEHKÁ (VL)**

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- stavby a zařízení pro skladování výrobků, hmot a materiálů
- služby mající charakter výroby
- účelové komunikace
- parkoviště
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro průmyslovou zpracovatelskou výrobu (s výjimkou hutnictví, elektroenergetiky, chemického, petrochemického průmyslu a průmyslu stavebních hmot) bez negativního vlivu na životní prostředí
- bydlení za podmínky, že bude sloužit výhradně majiteli/provozovateli a jeho rodině

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy smíšené výrobní musí být v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70**
- koeficient zeleně **KZ=0,15**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad okolním terénem
- výšková hladina zástavby* může být místně překročena max. však v rozsahu 5 % z celkové plochy (např. komíny, stožáry, sila a další)

**F12. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)**

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro zemědělství, s výjimkou hnojišť, silážních a senážních žlabů a staveb pro skladování odpadů ze živočišné výroby
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- stavby pro služby, ubytování a stravování
- účelové komunikace
- parkoviště
- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky, že bude sloužit výhradně osobám pracujícím v provozu areálu
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s přípustným využitím v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy smíšené výrobní - zemědělské musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- koeficient zeleně **KZ=0,30**

**F13. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)**

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělství

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků

- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely
- účelové komunikace
- provozní čerpací stanice PHM v areálu
- izolační a ochranná zeleň*
- stavby a zařízení pro zahradnictví
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy výroby a skladování musí být situovány v návaznosti na dopravní infrastrukturu, ze které budou přístupné
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 12 m** nad rostlý terén
- výšková hladina zástavby* může být místně překročena s ohledem na umístění v krajině, max. však v rozsahu 10 % z celkové plochy (např. komíny, stožáry, sila a další)

**F14. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)**

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

**F15. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)
ORNÁ PŮDA (AP)**

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území, biologické dočišťovací nádrže apod.
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

**F16. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)
TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL)**

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, ovocné sady
- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.

Nepřípustné využití:

- orná půda
- stavby pro zemědělství
- nadzemní stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

**F17. PLOCHY LESNÍ (LS)
LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň*
- prvky ÚSES
- vodní toky a plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury
- systém zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**F18. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)
ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)**

Hlavní využití:

- soukromá a poloveřejná zeleň*

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány do 50 m² zastavěné plochy
- liniová vedení technické infrastruktury
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení včelařské účely

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a oplocení pozemku v ploše **R03-ZV Z.3** za podmínky, že nebude zamezeno přístupu ke katodové ochraně plynovodu

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí být umístěny na katodové ochraně plynovodu ani v jejím ochranném pásmu
- koeficient zeleně **KZ=0,90**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 4 m** nad rostlý terén

F19. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)
ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)

Hlavní využití:

- krajinná zeleň*

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- vodní toky
- terénní úpravy, valy a průlehy
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.
- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury, které zásadním způsobem nemění hlavní charakter této plochy

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata*
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01 VD.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N11-DU K.11
VPS02 VD.2	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N16-DU K.16
VPS03 VD.3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N10-DU K.10
VPS04 VD.4	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N15-DU K.15
VPS05 VD.5	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N12-DU K.12

VPS06 VD.6	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N14-DU K.14
VPS07 VD.7	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N13-DU K.13
VPS08 VD.8	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N19-DU K.19
VPS09 VD.9	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N18-DU K.18
VPS010 VD.10	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace)	N17-DU K.17
VPS01 VD.11	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (koridor železnice)	N20-DD CNZ.1
VPS012	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (místní komunikace)	R11-PO

ÚP vymezuje tato VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO01 VU.1	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR	LBK.4
VPO02 VU.2	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	LBC.16
VPO03 VU.3	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR	LBK.5
VPO04 VU.4	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR	LBK.6
VPO05 VU.5	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR	LBK.7

ÚP nenavrhuje plochy asanace ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

ÚP nevymezuje VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Hlohová:

I. H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA, ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl kompenzační opatření.

J. I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (R.X):

Kód	Původ. označení	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
R.1	V01-SO	Hlohová - východ	smíšené obytné všeobecné (SU)	29 070
R.2	V02-BO	Hlohová - jih	bydlení venkovské (BV)	4 950
R.3	V03-BO	Hlohová - jihozápad	bydlení venkovské (BV)	42 560
R.4	V04-SV	Hlohová - sever	výroba lehká (VL)	10 810
Celkem:				34 020

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP ~~nestanovuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách využití území podmíněno dohodou o parcelaci.~~

L. J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

ÚP ~~nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.~~

M. K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP vymezuje tyto sestavy ploch bydlení a smíšených obytných v jihovýchodní části Hlohové pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování:

plochy R02-BO Z.2, R08-SO Z.8 a V01-SO R.1

ÚS prověří a posoudí zejména koncepci veřejné infrastruktury, resp. koncepci dopravního řešení, veřejných prostranství, napojení na technickou infrastrukturu a umístění občanské vybavenosti. ÚS stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území. Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství* o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). ÚS zajistí návaznost (dopravní a technické infrastruktury) výše uvedených ploch na přiléhající území ze severu.

ÚS bude pořízena a schválena **do 5 let od vydání tohoto Změny č. 1** ÚP. ÚS bude vložena do evidence územně plánovací činnosti, čímž se stane podkladem neopominutelným.

N. L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP ~~nevymezuje v souladu se zadáním plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.~~

O. M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

ÚP nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

P. N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb. U všech nově vymezených lokalit v zastavitelných plochách určených pro bydlení je možné jejich využití až po realizaci související části dopravní a technické infrastruktury, která je pro konkrétní stavební záměr nezbytná.

Q. O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY HODNOTNÝCH NEBO—URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ, PRO KTERÉ MUŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP nevymezuje žádnou stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

R. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 28 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

S. Q. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

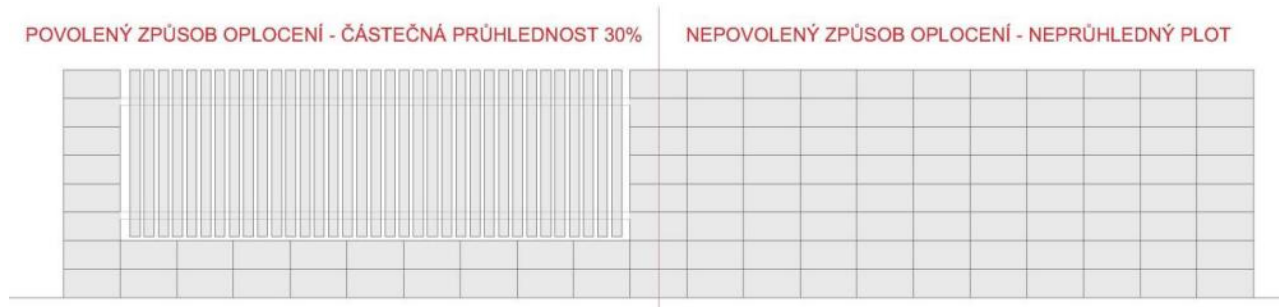
Pro účely ÚP Hlohová jsou definovány tyto vybrané pojmy:

- Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich

dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci – stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 70 m² (nově umísťované stavby)
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tvz. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlěvské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojuvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem místně tradičního typu (sedlová, polovalbová střecha), minimálně jedním nadzemním obytným podlažím a podkrovím. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max. 1 byt majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění
- průhlednost oplocení je stanovena jako minimální 30 % *



Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.