

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2	SOULAD ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	6
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje	6
2.2	Soulad se ZÚR Středočeského kraje	6
3	SOULAD ZMĚNY Č. 2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
4	SOULAD ZMĚNY Č. 2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	7
5	SOULAD ZMĚNY Č. 2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	8
5.1	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	8
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	8
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	9
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	9
9.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	9
9.2	Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 2	9
9.3	Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	10
9.4	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch	10
9.5	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	10
9.6	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	10
9.7	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	10
9.8	Zdůvodnění koncepce občanského vybavení	10
9.9	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	10
9.10	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	10
9.11	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	11
9.12	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům omezit	11
9.13	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	11
9.14	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	11
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	11
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	11
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	11
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	12

14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	12
14.1	Zemědělský půdní fond.....	12
14.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa	12
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	12
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	12

Příloha: Textová část s vyznačením provedených změn

Výkresy Odůvodnění Změny č. 2

- **O1Z2** Koordinační výkres - 1 : 5 000

Seznam použitých zkratk:

<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1-7</i>
<i>SZ</i>	<i>Stavební zákon</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>ZPF</i>	<i>Zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR</i>	<i>Zásady územního rozvoje</i>

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žďár má platný územní plán vydaný Zastupitelstvem obce Žďár, který nabył účinnosti dne 10.5.2018.

Změna č.1 Územního plánu Žďár byla vydána usnesením č. 1/2022 ze dne 25.1.2022. OOP č. 1/2022 a nabyła účinnosti dne 23.2.2022.

Změna č. 2 Územního plánu Žďár je pořizována zkráceným postupem podle § 55 SZ z vlastního podnětu obce.

Zastupitelstvo obce Žďár projednalo návrh na pořizeni Změny č. 2 Územního plánu Žďár v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a rozhodlo o pořizeni Změny č.2 Územního plánu Žďár zkráceným postupem usnesením č.10/2023 ze dne 3.10.2023.

Zastupitelstvo obce rozhodlo v samostatné působnosti o pořizeni Změny č. 2 Územního plánu Žďár z vlastního podnětu podle § 55a odst. 2 stavebního zákona. Změna byla pořizována obecním úřadem ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona. Splnění kvalifikačních předpokladů dle § 24, odst. 1 stavebního zákona bude zajištěno uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti.

Změna č. 2 Územního plánu Žďár byla požadována v tomto rozsahu:

- Změna se bude týkat pouze úpravy stávající územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy, které od 1.1.2023 zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.
- Změna č. 2 Územního plánu Žďár nevyžaduje zpracování variant.
- Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j. SR/1958/LI//2023-2 ze dne 25. 9. 2023 je vyloučen významný vliv předložené koncepce Změny č.2 Územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j. 118096/2023/KUSK ze dne 20. 9. 2023 Změna č.2 Územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).
- Změna č. 2 Územního plánu Žďár bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona.

Pořizovatelem Změny č. 2 ÚP Žďár se v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, stal obecní úřad Žďár zastoupený fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, kterou je Ing. Martina Nikodemová, IČO: 14214512, která splňuje kvalifikační předpoklady dle § 24, odst. 1 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Žďár určilo Jiřího Dumka jako určeného zastupitele spolupracovat s pořizovatelem Změny č. 2 Územního plánu Žďár v rozsahu stanoveném stavebním zákonem.

Zpracovatelem Změny č. 2 Územního plánu Žďár se stala Ing. arch. Vlasta Poláčková – Urbanistický atelier UP-24, K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6, ČKA 00 841.

Zpracovatel vyhotovil a následně předal návrh Změny č. 2 Územního plánu Žďár pořizovaný zkráceným postupem podle ustanovení § 55b SZ, který byl předložen k veřejnému projednávání.

Obecní úřad Žďár (dále jen „pořizovatel“), který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ustanovení § 6 odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), oznamuje v souladu s ustanovením § 52 a § 55b stavebního zákona zahájení řízení o Změně č. 2 Územního plánu Žďár, zpracovaném dle § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s ustanovením § 22 odst.1 stavebního zákona nařídil veřejné projednání návrhu Změny č.2 Územního plánu Žďár na 15.05.2024 od 15:00 hod v budově Obecního úřadu Žďár, Břehy 20, 294 11 Žďár.

Pořizovatel řízení o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár projednával zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona, jež oznámil veřejnou vyhláškou a o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár, vyvěšenou na úřední desce obce Žďár od 12.04.2024 do 22.05.2024 a současně zveřejněnou způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách obce Žďár. Kompletní dokumentace (textová a grafická část) návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár byla v listinné podobě k nahlédnutí u pořizovatele (na obecním úřadě ve Žďáru) od 12.04.2024 do 22.05.2024 a současně byla zveřejněna v elektronické podobě. Jednotlivě byly k veřejnému projednání přizvány DO, KÚSK, oprávněný investor, Obec Žďár a sousední obce.

Oznámení o zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár a o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár jim bylo rozesláno 08. 04. 2024.

Konkrétně byla před konáním vlastního veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár pořizovateli doručena stanoviska těchto DO a ostatních orgánů hájící veřejný zájem:

Obvodní báňský úřad pro Hlavní města Prahy a kraje Středočeského (Zn.: SBS 15797/2024/OBÚ-02/1 ze dne 08.04.2024) (souhlasné stanovisko),

NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech 1718/8, 140 21 Praha 4 (souhlasné vyjádření),

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, (č.j.:HSKL-3146-2/2024-MB ze dne 23.04.2024) (souhlasné stanovisko),

Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko (č.j.: 047915/2024/KUSK ze dne 22.04.2024 (souhlasné stanovisko),

Ministerstvo průmyslu a obchodu, (zn.č.: MPO 35335/2024 ze dne 04.04.2024) (souhlasné stanovisko),

GasNet s.r.o. (zn.č. 5003050522 ze dne 26.04.2024) (souhlasné vyjádření),

Povodí Labe, s.p. (č.j.:PLa/2024/016484 ze dne 10.05.2024) (bez připomínek),

Ministerstvo obrany (č.j.:MO 393253/2024-1322 ze dne 14.05.2024) (s požadavkem limitu),

Česká geologická služba (č.j.:ČGS-441/24/285*SOG-441/0283/2024n ze dne 15.05.2024) (bez připomínek).

Stanoviska dotčených orgánů a ostatních orgánů hájící veřejný zájem k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár doručena pořizovateli před konáním vlastního veřejného projednání byla souhlasná, pouze s požadavkem Ministerstva obrany o doplnění limitu do textové části odůvodnění.

Z řad veřejnosti nebyla pořizovateli před konáním veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár doručena žádná připomínka ani námitka.

Veřejné projednání návrhu Změny č.2 Územního plánu Žďár se uskutečnilo dne 15.05.2024 od 15:00 hod v budově Obecního úřadu Žďár, Břehy 20, 294 11 Žďár.

Požizovatelem byl v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona zajištěn odborný výklad ze strany zpracovatele Ing. arch. Vlasty Poláčkové ČKA č. 841.

V souladu s ustanoveními § 55b a § 52 stavebního zákona byli přítomní pořizovatelem poučeni o možnosti příslušných osob podat námitky či připomínky, možnosti dotčených orgánů uplatnit k případným připomínkám a námitkám své stanovisko a o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. S odkazem na ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona byli přítomní dále upozorněni na to, že při veřejném projednání se stanoviska, námitky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Poté proběhla diskuze k předmětnému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár.

V průběhu vlastního veřejného projednání nebyly k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár z řad přítomných písemně uplatněny žádné připomínky ani námitky.

O průběhu veřejného projednání byl pořizovatelem pořízen písemný záznam ze dne 15.05.2024.

Ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, tj. do 7 dnů od veřejného projednávání pořizovatel obdržel pouze stanovisko:

Městský úřad Mnichovo Hradiště - koordinované stanovisko (č.j.: MH-ŽP/5058/2024-2/Jva ze dne 20.05.2024) (souhlasné stanovisko),

Ministerstvo životního prostředí (č.j.: MZP/2024/500/1641 ze dne 21.05.2024) (souhlasné stanovisko).

V rámci veřejného projednávání nebyly uplatněny připomínky ani námitky k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár.

V souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky veřejného projednání (zápis z vyhodnocení ze dne 23.05.2024) se závěrem, že návrh Změny č. 2 Územního plánu Žďár byl souladu s výše uvedenými závěry upraven a s ohledem na výše uvedené není třeba provádět podstatnou úpravu návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár.

V souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona pořizovatel požádal dopisem ze dne 23.05.2024 o zaslání stanoviska krajského úřadu návrhu Změny č. 2 Územního plánu Žďár z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Toto stanovisko nadřízeného orgánu č.j.: 079263/2024/KUSK ze dne 14.6. 2024 obdržel pořizovatel dne 17.6. 2024 se závěrem, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

S ohledem na výše uvedené zpracoval pořizovatel návrh na vydání Změny č. 2 Územního plánu Žďár a v souladu s ustanovením § 55b odst. 7 a § 54 odst. 1 stavebního zákona jej předložil Zastupitelstvu obce Žďár.

Dne 25.6.2024 vydalo Zastupitelstvo obce Žďár usnesením č.4/2024 Změnu č.2 Územního plánu Žďár, a to opatřením obecné povahy č.1/2024.

Změna č.2 Územního plánu Žďár nabývá účinnosti dne 11.7.2024.

2 SOULAD ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č.2 Územního plánu Žďár neřeší věcné změny. Převádí platnou dokumentaci, která byla projednána v souladu s Politikou územního rozvoje č.1-5, do nového standardu územně plánovací činnosti. Ani aktualizace PÚR ČR č.6 a č.7 nepřinesly žádný návrh, se kterým by Územní plán Žďáru nebyl v souladu.

Z toho vyplývá, že Změna č. 2 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7.

Území obce Žďár leží mimo rozvojové oblasti a leží v přímé návaznosti na rozvojovou osu OS3 (Praha - Liberec - hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec).

Změna č.2 je v souladu s republikovými prioritami stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR.

2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje

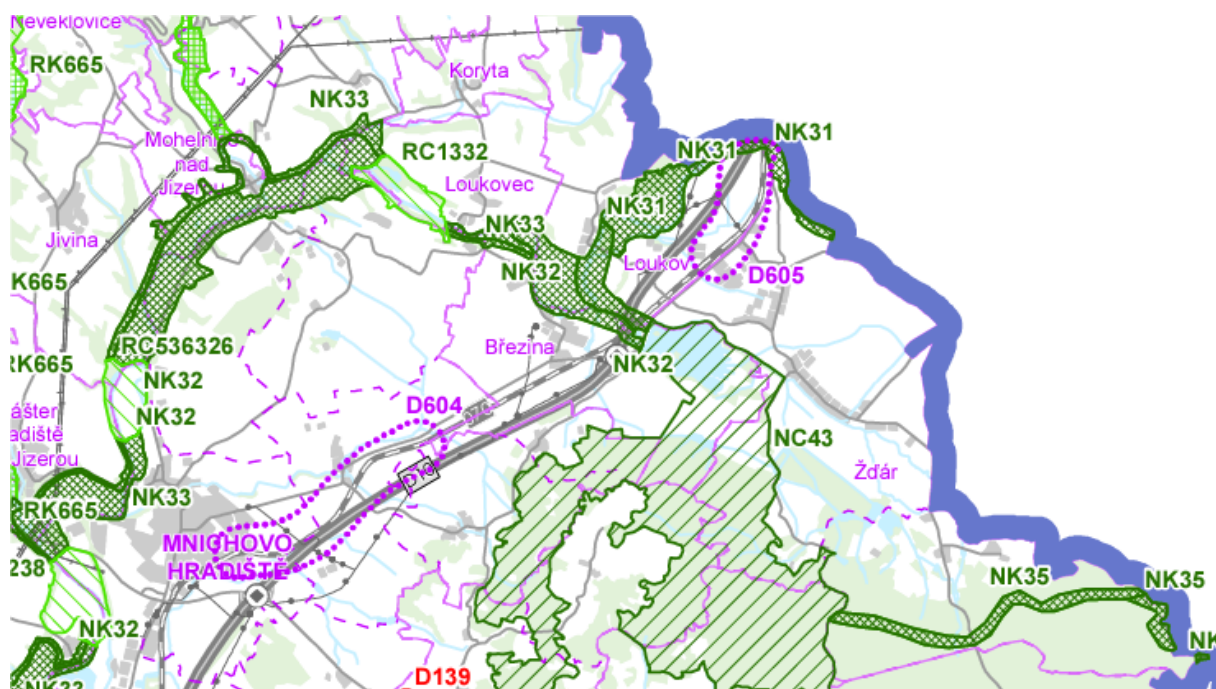
Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11. Úplné znění ZÚR po těchto aktualizacích nabylo účinnosti dne 26. 4. 2024.

Žďár leží v sousedství **rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec**, zpřesněné ZÚR.

Změna č. 2 respektuje:

- **územní rezervu – koridor pro železniční dopravu (v ZÚR označena D605) pro přeložku na železniční trati 070.**

Koridor zasahuje do řešeného území na jeho severozápadním okraji. Vlastní železniční trať se nachází za hranicí obce Žďár a její přeložka se plánuje západním směrem, tudíž se od hranice obce oddálí. V územním plánu je koridor upřesněn a vymezen jako územní rezerva R01.
- **veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability:**
 - **NC43** Příhrazské skály
 - **NK35** Příhrazské skály - Les Království, osa borová
 - **NK31** Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály
- celé území leží **v oblasti se shodným krajinným typem P02 - krajina přírodní**
 - ZÚR stanovují v článku (223) tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které Změna č. 2 respektuje:
 - a) zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel;
 - b) nepřipustit umístování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny, jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry;
 - c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů;
 - d) chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.



Výřez ze ZÚR Středočeského kraje – výkresu Ploch a koridorů

3 SOULAD ZMĚNY Č. 2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona. Změna č.2, která je pouze formální úpravou navrženého řešení, je proto rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4 SOULAD ZMĚNY Č. 2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Cílem Změny č.2 Územního plánu Žďár je uvedení platného územního plánu do souladu s legislativními předpisy, a to z hlediska požadavků na jednotnou formu územně plánovací dokumentace.

Změna č. 2 je proto zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, které stanovují požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

5 SOULAD ZMĚNY Č. 2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Změna č.2, která je pouze formální úpravou navrženého řešení, je proto rovněž v souladu s těmito předpisy.

5.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj nebylo na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství a na základě stanoviska Správy CHKO Český ráj požadováno.

7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení Změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení Změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ) platným územním plánem.

Zastavěné území je aktualizováno změnou č. 2. V několika případech bylo rozšířeno o plochy zastavěné v souladu s platným územním plánem. Zastavěné území vykazuje stav k 31. 1. 2024.

9.2 Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 2

Citace usnesení Zastupitelstva obce Žďár:

„Změna se bude týkat pouze úpravy stávající územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy, které od 1.1.2023 zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.“

Dokumentace územního plánu byla upravena zejména podle vyhlášky č.500/2006 Sb. v patném znění a podle metodického pokynu č.2, verze z 2.1.2023.

Předmětem této formální úpravy podle uvedených předpisů bylo následující:

Přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití. To je patrné ve výkresech P2Z2 Hlavní výkres a O1Z2 Koordinační výkres. V kapitole f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ jsou také použity nové názvy ploch s rozdílným způsobem využití. Přitom vlastní podmínky využití (někdy nazývané též regulativy) zůstávají v principu beze změn.

Ve všech kapitolách textu Územního plánu Žďár včetně Odůvodnění jsou použity názvy ploch s rozdílným způsobem využití a všechny názvy jevů navrhovaných územním plánem v souladu s novým standardem.

Změna označování jevů navržených územním plánem.

V textu i grafické části územního plánu se doplňují tečky v řetězcích kódů označujících jevy územního plánu v souladu s vyhláškou a metodikou v platném znění.

Dále byla provedena aktualizace zastavěného území. Zastavěny a tudíž vypuštěny jsou zastavitelné plochy Z.D15, Z.S01 a plocha přestavby P.E02. Zmenšeny jsou částečně zastavěné zastavitelné plochy Z.D05, Z.D20, Z.E01, Z.E09, Z.Z02.

9.3 Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot. Změna č.2, která je pouze formální úpravou navrženého řešení, je proto rovněž v souladu s těmito požadavky.

9.4 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch

Z důvodu zastavění byly z textové i grafické části územního plánu vypuštěny plochy Z.D15 a Z.PE02.

Z důvodu částečného zastavění byly zmenšeny plochy Z.D05, ZD20, Z.Z02, Z.E01, Z.E09.

9.5 Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Z důvodu zastavění byla z textové i grafické části územního plánu vypuštěna plocha P.E02.

9.6 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury navržená územním plánem není Změnou č. 2 dotčena.

9.7 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury navržená územním plánem není Změnou č. 2 dotčena.

9.8 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení navržená územním plánem není Změnou č. 2 dotčena.

9.9 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny navržená Územním plánem není Změnou č. 2 dotčena.

9.10 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny platným územním plánem. Tyto podmínky nejsou Změnou č. 2 dotčeny.

9.11 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby a opatření, navržené platným územním plánem, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou Změnou č.2 dotčeny.

9.12 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům omezit

Veřejně prospěšné stavby, navržené platným územním plánem, ke kterým lze práva k pozemkům omezit (možností zřídit věcné břemeno), nejsou Změnou č.2 dotčeny.

9.13 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a opatření, navržené platným územním plánem, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou Změnou č.2 dotčeny.

9.14 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva vymezená územním plánem není Změnou č. 2 dotčena.

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 nenavrhuje žádné zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Využití zastavěného území se postupně intenzifikuje a stejně tak jsou postupně zastavovány dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 respektuje všechny nadmístní systémy přírodní i technické, které respektuje i platný územní plán.

Změna č. 2 nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Požadavky byly splněny. Vyhodnocení splnění požadavků je uvedeno v kapitole 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 2 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

14.1 Zemědělský půdní fond

Změnou č. 2 není dotčen zemědělský půdní fond.

14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh Změny č.2 Územního plánu Žďár nepřináší ve vztahu k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa žádné změny. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou Změnou č. 2 dotčeny.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky nebyly v průběhu projednávání uplatněny.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly v průběhu projednávání uplatněny.

POUČENÍ

Proti Změně č. 2 územního plánu Žďár vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Ve Žďáru dne

Jan Süsler
starosta

Josef Drahoňovský
místostarosta

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy tj.

ŽĎÁR

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ:

TEXTOVÁ ČÁST
S VYZNAČENÍM PROVEDENÝCH ZMĚN

06/2024

OBSAH:

textová část

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
b.1)	Základní koncepce rozvoje území	5
b.2)	Ochrana a rozvoj hodnot území	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
c.1)	Urbanistická koncepce	7
c.1.1)	Základní zásady urbanistické koncepce	7
c.1.2)	Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce	7
c.1.3)	Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch	8
c.1.4)	Koncepce prostorového uspořádání	9
c.1.5)	Koncepce veřejných prostranství	10
c.2)	Vymezení zastavitelných ploch	10
c.3)	Vymezení ploch přestavby	16
c.4)	Koncepce systému sídelní zeleně	17
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ ..	17
d.1)	Koncepce dopravní infrastruktury	17
d.1.1)	Železniční doprava	17
d.1.2)	Silniční doprava	18
d.1.3)	Komunikace místního významu, účelové cesty	18
d.1.4)	Doprava v klidu	18
d.1.5)	Hromadná doprava	19
d.1.6)	Pěší doprava	19
d.1.7)	Cyklistika	19
d.2)	Koncepce technické infrastruktury	19
d.2.1)	Koncepce zásobování vodou	19
d.2.2)	Koncepce odkanalizování	19
d.2.3)	Koncepce zásobování elektrickou energií	20
d.2.4)	Koncepce zásobování plynem	20
d.2.5)	Spoje	20
d.3)	Koncepce občanského vybavení	20
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	21
e.1)	Koncepce uspořádání krajiny	21
e.2)	Prostupnost krajiny	21
e.3)	Plochy změn v krajině	22
e.4)	Územní systém ekologické stability	22
e.5)	Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky	23
e.6)	Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana	23
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	24
f.1)	Obecné zásady	24
f.2)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	25
f.3)	Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání	38
f.4)	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	39
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	41
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	41
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	42

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	42
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	42

Seznam použitých zkratek:

<i>AOPK</i>	<i>Agentura ochrany přírody a krajiny</i>
<i>ČOV</i>	<i>Čistírna odpadních vod</i>
<i>FVE</i>	<i>Fotovoltaická elektrárna</i>
<i>CHKO</i>	<i>Chráněná krajinná oblast</i>
<i>CHOPAV</i>	<i>Chráněná oblast přirozené akumulace vod</i>
<i>k.ú.</i>	<i>Katastrální území</i>
<i>LBC</i>	<i>Lokální biocentrum</i>
<i>LBK</i>	<i>Lokální biokoridor</i>
<i>N.P.</i>	<i>Nadzemní podlaží</i>
<i>NRBC</i>	<i>Nadregionální biocentrum</i>
<i>NRBK</i>	<i>Nadregionální biokoridor</i>
<i>PP</i>	<i>Přírodní památka</i>
<i>PR</i>	<i>Přírodní rezervace</i>
<i>PUPFL</i>	<i>Pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1</i>
<i>Q₁₀₀</i>	<i>Záplavové území - "Stoletá voda"</i>
<i>RD</i>	<i>Rodinný dům</i>
<i>SZ</i>	<i>Stavební zákon</i>
<i>STL</i>	<i>Středotlaký (plynovod)</i>
<i>ÚP</i>	<i>Územní plán</i>
<i>ÚPD</i>	<i>Územně plánovací dokumentace</i>
<i>ÚS</i>	<i>Územní studie</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>VDJ</i>	<i>Vodojem</i>
<i>VKP</i>	<i>Významný krajinný prvek</i>
<i>VN</i>	<i>Vysoké napětí</i>
<i>VTL</i>	<i>Vysokotlaký (plynovod)</i>
<i>ZPF</i>	<i>Zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR</i>	<i>Zásady územního rozvoje</i>

Úvodní vysvětlivky

V následujícím textu jsou:

- ~~modře a přeškrtnuté~~ vyznačeny části textu, které se vypouštějí;
- **červeně** jsou vyznačeny části textu, které se doplňují;
- **žlutě** jsou zvýrazněny všechny kódy označující jevy územního plánu, do kterých byly v souladu s předpisy doplněny tečky.

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k ~~31.3.2024~~ **31.1.2024**.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Žďár se bude rozvíjet
 - jako obec s dobrou základní vybaveností, službami i okolním obcím;
 - jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (dobrá dostupnost vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí v okolí, atraktivní přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního využití);
 - jako rekreační území s výbornými podmínkami zejména pro pobytovou i nepobytovou rekreaci.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Obec se bude rozvíjet s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních. Návrh územního plánu respektuje i existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (zejména dopravní a technickou infrastrukturu).
- Ochrana hodnot se promítá do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny - výstavba na vybraných plochách je z důvodu ochrany hodnot regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Stanovení hodnot území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty** území:
 - památky zapsané v seznamu památek
 - sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby: při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
 - dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby: ochrana prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
 - území s archeologickými nálezy: specifické podmínky pro stavební činnosti dle příslušných právních předpisů
 - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně: jsou chráněny podmínkami územního plánu před nevhodným využitím a zastavěním

Územní plán tyto hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny.

Přírodní hodnoty území:

- CHKO Český ráj
- Evropsky významná lokalita CZ0214012 Příhrazské skály
- maloplošná chráněná území (PR Příhrazské skály, PR Žabakor, PP V dubech)
- přechodně chráněné plochy (Louky u Žehrova, Žežulicka)
- biotopy zvláště chráněných druhů rostlin (Louky u Žehrova)
- významné krajinné prvky registrované (VKP7 Louky u Žehrova)
- významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- památné stromy a další hodnotná vzrostlá zeleň
- územní systém ekologické stability
- významné plochy sídelní zeleně
- chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída - celé území obce
- zdroje pitné vody veřejného vodovodu jihozápadně od Žehrova

Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, nedotýká se jich návrhem zastavitelných ploch a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území (zejména dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost, investice v půdě) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj** úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území.
- Územní plán rozvíjí jednotlivé části obce jako **samostatná kompaktní sídla**. S ohledem na strukturu osídlení i na zachování prostupnosti krajiny není vhodné tyto samostatné části propojovat zástavbou.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrhovány **uvnitř zastavěného území** (zejména v Doubravě) **a v návaznosti na zastavěné území**.
- **Krajina** je územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Sídla se budou rozvíjet zejména jako **obytná a rekreační** s odpovídající veřejnou infrastrukturou.
- Územní plán stabilizuje a v omezené míře podporuje **rozvoj podnikatelských aktivit**, zejména drobných služeb, tak aby nedocházelo k narušení kvality obytného a rekreačního prostředí.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.

c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých částí obce

Žďár

- Stabilizován je převážně obytný a rekreační charakter sídla se základním vybavením.
- Stabilizován je i zemědělský areál, byť se vymyká charakteru a měřítku stávající zástavby.
- Územní plán zachovává charakter stávající převážně ulicové obytné zástavby.
- Nová, výhradně nízkopodlažní zástavba, je navržena pouze v severní části sídla, podél silnice na Všeň a v ojedinelých prolukách v zastavěném území.
- Vybrané zahrady (zařazené do kategorie ploch označených ZS) orientované jižním směrem do krajiny zůstanou nezastavěné.

Doubrava

- Je to hlavní rozvojová část obce s dobrou dopravní dostupností a vybaveností.
- Navržen je zejména rozvoj obytné zástavby a doplnění vybavenosti a veřejných prostranství.
- Zastavitelné plochy jsou soustředěny do četných proluk a volných ploch obklopených zastavěným územím a do proluk na okraji zastavěného území.
- Výrobní aktivity jsou stabilizované při silnici II/610, další nejsou navrhované s ohledem na zachování kvality obytného prostředí.

Břehy

- Územní plán zachovává charakter stávající zástavby.
- Je navrženo doplnění zástavby v návaznosti na zastavěné území, v prostoru mezi jádrem sídla a silnicí.

Žehrov

- Sídlo je stabilizováno jako převážně obytné a rekreační.
- Chatová zástavba jihovýchodně od Žehrova je stabilizovaná.
- Pro novou zástavbu jsou určeny drobnější proluky a enklávy v návaznosti na zastavěné území.
- Jezdecký areál - navržen rozvoj stávajícího areálu v souladu se záměry vlastníka.

Skokovy

- Sídlo s převažující rekreační a obytnou funkcí.
- Chatová zástavba jižně od Skokov je stabilizovaná.
- Rozvoj je navržen výhradně v prolukách a enklávách obklopených zastavěným územím.
- V sídle je navržena čistírna odpadních vod pro Skokovy a Žehrov.

Příhrazy

- Samostatné sídlo převážně rekreačního charakteru.
- S ohledem na blízkost přírodně cenného území a na výskyt plošných sesuvů je rozvoj omezený.

c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

Zastavěné území a zastavitelné plochy obce Žďár jsou rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou podmínky pro jejich využití stanoveny v kapitole f.2).

Hlavní funkce v zastavěném a zastavitelném území jsou:

Bydlení

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Územní plán vymezuje také plochy smíšené obytné, kde je vedle bydlení možnost provozování dalších, zejména obslužných funkcí.
- V území je navržena pro bydlení výhradně zástavba rodinnými domy.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje plochu pro umístění nového obecního úřadu a další nezbytné vybavenosti obce v Doubravě (plocha **Z.D17**).
- Územní plán navrhuje rozšíření hřbitova v Doubravě (plocha **Z.D24**).
- Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat i v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení.

Sport a rekreace

- Stávající plochy sportovní a rekreační vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření sportovního areálu v Doubravě (Z.D02) a umístění hřiště ve Skokovech (Z.S02).
- Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) jsou situovány zejména do Skokov a jižně od Žehrova.
- V území je i řada rekreačně využívaných chalup. Nové plochy pro **rodinnou individuální** rekreaci nejsou navrženy.
- Zařízení hromadné rekreace jsou stabilizována v Příhrazech a Skokovech. Navržen je rozvoj areálu hotelu Příhrazy (plocha přestavby P.P01).
- S ohledem na zachování hodnot území nejsou další zařízení hromadné rekreace navrhována, výjimkou je rozšíření stávajícího jezdeckého areálu v Žehrově.
- Územní plán podporuje zejména nepobytové formy rekreace - turistiku, cykloturistiku.

Výroba

- Územní plán stabilizuje stávající výrobní areály včetně zemědělských.
- Nové plochy pro výrobu s ohledem na zachování kvalitního životního prostředí navrženy nejsou. Výjimkou je drobné rozšíření zemědělského areálu Arnošnice na základě konkrétního záměru vlastníka.

c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny mimo jiné **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají zejména:
 - výškové hladiny,
 - intenzity využití ploch,
 - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území, zejména pak na území CHKO, musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytvářejí jednotnou uliční frontu jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- V území, kde si zástavba uchovala původní charakter a strukturu a na území CHKO, kde jsou zvýšené architektonické požadavky na zástavbu, jsou stávající i zastavitelné plochy pro bydlení zařazeny do ploch specifických (BV.1 a SV.1). Zástavba zde musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.
- Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu:
 - v nových zastavitelných plochách do 2 nadzemních podlaží
 - při dostavbách a zástavbě v prolukách se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě

c.1.5) Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.
- Navrženo je nové veřejné prostranství (plocha ZD19) v sousedství plochy pro veřejnou občanskou vybavenost.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z) nebo plochu přestavby (P), druhé písmeno pak příslušnost k sídlu: (B-Břehy, D-Doubrava, E-Žehrov, P-Příhrazy, S-Skokovy, Z-Žďár, číslo pak udává pořadové číslo plochy v rámci každého sídla.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

BŘEHY

Z.B01 Břehy

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu, která je navržena k rozšíření

Z.B02 Břehy

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - stávající silnice III. tř.

DOUBRAVA

Z.D01 Doubrava, u hřiště

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV), ~~plochy~~ smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství ~~všeobecná (PV)~~ (PU)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu a odbočením ze silnice II/610

Z.D02 Doubrava, rozšíření hřiště

- občanské vybavení, ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ - sport (OS)
- přístup k ploše:
 - ze stávajícího hřiště a od jihu z navržené komunikace místního významu

Z.D03 Doubrava sever, u silnice

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D04 Doubrava sever

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D05 Doubrava u školky

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)
- přístup k ploše:
 - z nové komunikace místního významu napojené na stávající místní komunikaci

Z.D06 Doubrava střed I

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu a z navržené komunikace (Z.D07)

Z.D07 Doubrava střed - komunikační propojení

- veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)

Z.D08 Doubrava střed II

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu, z navržené komunikace (Z.D07) a z navrženého propojení na silnici III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - součástí plochy musí být veřejné prostranství souladu s §7, odst.2), vyhl.501/2006

Z.D09 Doubrava u školky

- veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)

Z.D10 Doubrava, k Ploukonicím

- bydlení v ~~rodinných domech~~ venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - musí zůstat zachován přístup na zemědělské pozemky

Z.D11 Doubrava, za obecním úřadem

- technická infrastruktura ~~inženýrské sítě~~ všeobecná ~~(TI)~~ (TU)
- přístup k ploše:
 - přes pozemek stávajícího obecního úřadu nebo z navržené účelové cesty na severním okraji plochy

Z.D12 Doubrava, západ

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z.D13a, Z.D13b Doubrava, do polí

(Z.D13a leží v zastavěném území, Z.D13b mimo zastavěné území)

- veřejná prostranství všeobecná ~~(PV)~~ (PU)
- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV),
- přístup k ploše Z.D13b:
 - z navržené komunikace Z.D13a, která bude sloužit zároveň k přístupu do krajiny

Z.D14 Doubrava, jihozápad

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše: ze stávající komunikace místního významu

***Z.D15** Doubrava, jihozápad

- ~~bydlení v rodinných domech venkovské (BV)~~
- ~~přístup k ploše:~~
 - ~~ze stávající komunikace místního významu~~

*zastavěno

Z.D16 Doubrava, jihozápad

- bydlení **v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z.D17 Doubrava, u pomníku

- občanské vybavení ~~veřejná infrastruktura veřejné (OV), veřejná prostranství– veřejná zeleň (ZV)~~ **zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy

Z.D18 Doubrava, u pomníku

- bydlení ~~v rodinných domech venkovské (BV)~~, **veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**,
- ~~veřejná prostranství– veřejná zeleň (ZV)~~ **zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu na severním okraji plochy
 - dopravní obsluha uvnitř plochy dle zpracované studie

Z.D19 Doubrava, u pomníku

- **veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**,
- ~~veřejná prostranství– veřejná zeleň (ZV)~~ **zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)**

Z.D20 Doubrava jih

- bydlení ~~v rodinných domech venkovské (BV)~~, **veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávajících komunikací místního významu

Z.D22a, ZD.22b Doubrava, ke hřbitovu

(Z.D22a leží v zastavěném území, Z.D22b mimo zastavěné území)

- bydlení ~~v rodinných domech venkovské (BV)~~
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D23 Doubrava, jižní okraj

- bydlení ~~v rodinných domech venkovské (BV)~~, **zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**, **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy
- podmínka využití plochy:
 - v celé ploše je možné umístit max. 6 RD

Z.D24 Doubrava, rozšíření hřbitova

- občanské vybavení - hřbitovy (OH)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.D25 Doubrava, chodník ke hřbitovu

- veřejná prostranství **všeobecná** (PV) (PU)

ŽDÁR

Z.Z01 Žďár, ke hřbitovu

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV), veřejná prostranství **všeobecná** (PV) (PU), ~~veřejná prostranství – veřejná zeleň~~ (ZV) **zeleň – parky a parkově upravené plochy** (ZP)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.Z02 Žďár, ke Všeni

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy a ze stávající komunikace na jižním okraji plochy

Z.Z03 Žďár, východ

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy a komunikace na západním okraji plochy

Z.Z04 Žďár, východ

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1)
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy

Z.Z05 Žďár - rozšíření záhumení cesty

- veřejná prostranství **všeobecná** (PV) (PU)

ŽEHROV

Z.E01 Žehrov, severozápad

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená~~ (ZS) **zeleň – zahrady a sady** (ZZ)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.E02 Žehrov, západ

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená~~ (ZS) **zeleň – zahrady a sady** (ZZ)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit max. 3 RD
 - veřejné prostranství pro umístění komunikace musí být široké min. 8 m

Z.E03 Žehrov, severovýchod

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**, veřejná prostranství ~~všeobecná (PV)~~ (PU)
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která je navržena k rozšíření
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit 3 RD

Z.E04 Žehrov, na křižovatce

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na severním okraji plochy
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD
 - rozšíření veřejného prostranství pro umístění komunikace na min. 8 m

Z.E06 Žehrov, jih

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.E07a, Z.E07b Žehrov, jih

(Z.E07a leží v zastavěném území, Z.E07b mimo zastavěné území)

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy a komunikace místního významu na severu plochy
- podmínka využití plochy:
 - plocha musí být napojena na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci

Z.E08 Žehrov, rozšíření vodárny

- ~~technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)~~ **všeobecná (TU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

Z.E09 Dvůr Žehrov

- **zemědělská výroba - specifická (VZ.1)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - zachování stávající vzrostlé zeleně, lesní i nelesní

Z.E10 Dvůr Arnoštice

- **zemědělská výroba (VZ)**, ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - přes stávající plochy areálu a z účelové komunikace

- podmínka využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa

SKOKOVY

***Z.S01 Skokovy, severozápad**

- ~~bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV1)~~
- ~~přístup k ploše:

 - ze stávající komunikace~~
- ~~podmínka využití plochy:

 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD~~

*zastavěno

Z.S02 Skokovy, sever

- **tělovýchovná a sportovní zařízení občanské vybavení - sport (OS)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

Z.S03 Skokovy, západ

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV.1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) zeleň – zahrady a sady (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.S04 Skokovy, východ

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV.1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) zeleň – zahrady a sady (ZZ), veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na severním a západním okraji plochy a z navržené (upravené) komunikace na východním okraji plochy
- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 2 RD

Z.S05a, ZS05b Skokovy, střed

(Z.S05a leží v zastavěném území, Z.S05b mimo zastavěné území)

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV.1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace na východním okraji plochy, která je navržena k rozšíření (plocha Z.S06)
- podmínka využití plochy:
 - v části Z.S05a je možné umístit 2 RD, v části Z.S05b 1 RD

Z.S06a, Z.S06b Skokovy, úprava komunikace

(Z.S06a leží v zastavěném území, Z.S06b mimo zastavěné území)

- **veřejná prostranství všeobecná (PV) (PU)**

Z.S07 Skokovy, sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV.1)**,
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

- podmínka využití plochy:
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

PŘÍHRAZY

Z.P01 Příhrazy sever

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1), ~~zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)~~ **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**, veřejná prostranství **všeobecná (PV)** (PU)
- přístup k ploše:
 - ze silnice III. třídy a z komunikace, která je navržena k úpravě a rozšíření na potřebné parametry
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše je možné umístit pouze 1 RD

Z.P02 Příhraza, křižovatka

- bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické (BV.1),
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice
- podmínky využití plochy:
 - stavby je na ploše možné realizovat minimálně 20m od okraje lesa
 - v ploše smí být umístěn pouze 1 RD

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

ŽDÁR

P.Z01 Žďár, obnova části záhumení cesty

- veřejná prostranství **všeobecná (PV)** (PU)

SKOKOVY

P.S01 Skokovy, ČOV

- technická infrastruktura ~~– inženýrské sítě (TI)~~ **všeobecná (TU)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

P.S02 Skokovy, u Espera

- občanské vybavení **veřejná infrastruktura veřejné (OV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace

P.S03 Skokovy, rozšíření komunikace od křižovatky na jih

- veřejná prostranství **všeobecná (PV)** (PU)

*ŽEHROV

P.E02 Dvůr Žehrov

- ~~zemědělská výroba – specifická (VZ1)~~
- ~~přístup k ploše:
— přes plochu ZE09, se kterou tvoří jeden celek~~

*zastavěno

PŘÍHRAZY

P.P01 Příhrazy, rekreační areál

- ~~rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci~~ hromadná – rekreační areály (RH)
- přístup k ploše:
 - ze stávající z komunikace
- podmínky využití plochy:
 - nutno dodržet specifické architektonické limity staveb, které pro stavby v této ploše určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj
 - jsou přípustná maximálně 3 N.P.
 - zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2

c.4) Koncepce systému sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
 - ~~ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň~~
 - ~~ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy~~
 - ~~ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená~~
 - ~~ZZ Zeleň – zahrady a sady~~
 - ~~ZP Zeleň – přírodního charakteru~~
 - ~~ZK Zeleň krajinná~~
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně. Chráněna před zástavbou je zeleň zahrad zejména na přechodu sídla do krajiny.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo uvedené typy ploch zeleně, které jsou součástí ostatních ploch (např. bydlení, sportu, vybavenosti apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro vznik dalších ploch zejména veřejné zeleně. Plochy veřejné zeleně (ZV) jsou vymezeny v zastavitelných plochách **Z.D17, Z.D18 a Z.D19** (Doubrava u pomníku) a **Z.Z01** (Žďár u hřbitova).

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

viz schémata S1 Koncepce silniční a železniční dopravy a S2 Koncepce pěší a cyklistické dopravy

d.1.1) Železniční doprava

- **Železniční trat č. 070** (Praha - Turnov) prochází těsně za hranicí řešeného území.
 - Územní plán sleduje v souladu se ZÚR **koridor územní rezervy** pro přeložku trati 070 (územní rezerva **R.01**), který je územním plánem upřesněn (v severním výběžku území obce).
-

d.1.2) Silniční doprava

silnice I/610

- V území je stabilizovaná, napojuje obec na dálnici D10. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice II/279

- V území je stabilizovaná. Úpravy trasy silnice se nenavrhují.

silnice III. třídy

- Síť silnic III. třídy je v území stabilizovaná. Úpravy jejich tras se nenavrhují.

d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo bylo již prověřeno podrobnější dokumentací. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací.
- Pokud je to možné, navrhuje územní plán rozšíření některých komunikací místního významu s nedostatečnými šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují rozsáhlejší zastavitelné plochy.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
 - **Z.D01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.D01**
 - **Z.D05** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.D05**
 - **Z.D07** úprava a rozšíření komunikace pro přístup k plochám **Z.D06, Z.D08**
 - **Z.D09** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.D09**
 - **Z.D13** komunikace pro přístup k ploše **Z.D13** a napojení účelové cesty
 - **Z.D18** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.D18**
 - **Z.D20** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše **Z.D20**
 - **Z.Z01** komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.Z01**
 - **Z.Z02** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše **Z.Z02**
 - **Z.S03** rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše **Z.S03**
 - **Z.S04** komunikace pro přístup k ploše **Z.S04** a k propojení stávajících komunikací
 - **Z.S06** úprava a rozšíření kom., vč. obratiště, pro přístup k plochám **Z.S04, Z.S05**
 - **Z.P01** úprava rozšíření komunikace pro dopravní obsluhu v ploše **Z.P01**
 - **P.Z01** propojení záhumení cesty se silnicí
- Územní plán navrhuje obnovu některých **účelových cest v krajině**:
 - **K.03** obnova účelové cesty jihozápadně od Doubravy
 - **K.04** obnova účelové cesty Břehy
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových cest v krajině (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (kap. f.2).

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- Zejména pro turisty slouží parkoviště v Příhrazech a u rybníka v Žehrově
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit:
 - v ploše **Z.D18**, v rámci veřejných prostranství
 - v rámci plochy **Z.D24** pro rozšíření hřbitova v Doubravě
 - v rámci plochy **Z.D17** pro nový obecní úřad

d.1.5) Hromadná doprava

- Hromadná doprava je zajišťována především autobusovými linkami se zastávkami ve všech částech obce s výjimkou Skokov a Příhraz.
- Využívána je rovněž železniční doprava - zastávka Loukov, bezprostředně sousedí s Doubravou.

d.1.6) Pěší doprava

- Navržena je plocha pro nový chodník ke hřbitovu v Doubravě (plocha **Z.D25**).
- Doplnění chodníků podél silnice II/610 je možné v rámci stávajícího pozemku silnice.
- Navrženo je dále pěší propojení ve Žďáru podél Žehrovky - v rámci plochy zeleně ~~přírodního charakteru~~ krajinné.
- Systém pěších turistických tras je územním plánem stabilizovaný.

d.1.7) Cyklistika

- Návrh územního plánu stabilizuje stávající cyklotrasu a navrhuje novou trasu přes Žďár do Všeně - využívající stávající silnice.
- Samostatné cyklostezky se v řešeném území nevyskytují, ani je územní plán nenavrhuje.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování vodou

- Stávající koncepce zásobování **všech částí** obce pitnou vodou z veřejného obecního vodovodu, napojeného na vodní zdroj Žehrov, je zachována. Pro posílení odběrů budou sloužit dva nové vrty a vodojem Doubrava s propojením do stávajícího vodovodu.
- Kapacita stávajícího vodovodu je dostatečná i pro napojení navržené zástavby.
- Kapacita stávajících vodních zdrojů bude prověřena plánovanou studií a v případě potřeby budou vyhledány nové vrty.
- Navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Stávající koncepce odkanalizování místních částí **Doubrava** a **Žďár** s napojením na ČOV Žďár je zachována. Nově navržená zástavba v těchto částech bude napojena rovněž na stávající kanalizaci.
- Pro místní část **Žehrov** a **Skokovy** je navržena splašková kanalizace s napojením na novou ČOV ve Skokovech.
- Místní část **Břehy** je odkanalizována tlakovou kanalizací s napojením na stávající podtlakovou kanalizaci v části Doubrava.
- Odpadní vody v místní části **Příhrazy** budou likvidovány individuálně: akumulovány v bezodtokových jímkách, popřípadě domovních ČOV, likvidovány na ČOV Žďár.

Srážkové vody

- Srážkové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.

- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakují do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- V případě výstavby nových veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba počítat se zelenými vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch.
- Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou traťů.
- V případě potřeby umožňují stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístění nových trafostanic.
- Navržená zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace (územní studii) navrženo jejich přeložení.
- Na území CHKO budou elektrorozvody přednostně navrhovány jako podzemní a přednostně budou umísťovány mimo EVL, VKP a PP.

d.2.4) Koncepce zásobování plynem

- Koncepce zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu napojeného na regulační stanici v Doubravě zůstává zachována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.

d.2.5) Spoje

- Územní plán respektuje trasy všech sdělovacích vedení a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.

d.3) Koncepce občanského vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Na základě zadání je navržena plocha pro nový obecní úřad (plocha **Z.D17**) v Doubravě.
- Dále je vymezena plocha pro umístění sběrného dvora a další vybavenosti za stávajícím obecním úřadem (plocha **Z.D11**).
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření stávajícího hřbitova v Doubravě (plocha **Z.D24**).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ) všeobecné (AU)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- **Plochy přírodní (NP) všeobecné (NU)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_z) všeobecné (MU)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2).

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umístování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy a cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje obnovu dvou cest v krajině (plochy změn v krajině K03 a K04).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině.
- Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Založení prvků ÚSES

K.01 - Žďár

- plochy smíšené nezastavěného území **všeobecné (MU)** - část lokálního biokoridoru **LBK.40**

K.02 - Žehrov

- plochy smíšené nezastavěného území **všeobecné (MU)** - část lokálního biokoridoru **LBK.351**

Účelové cesty

K.03 Doubrava jihozápad

- veřejná prostranství **všeobecná (PV) (PU)** - obnova cesty v krajině

K.04 - Doubrava, Břehy

- veřejná prostranství **všeobecná (PV) (PU)** - obnova cesty v krajině

e.4) Územní systém ekologické stability

Územní plán Žďár vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocentra v nadregionální a lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.

Nadregionální ÚSES

- Nadregionální biocentrum **NRBC.43 "Příhrazské skály"**
- Nadregionální biokoridor **NRBK.31 Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály**, osa vodní a nivní s vloženými biocentry:
 - LBC.25/7 Na lukách**; vymezené, funkční
 - LBC.26/ 8 Břehy**; vymezené, funkční
- Nadregionální biokoridor **NRBK.35 Příhrazské skály – Les Království**, osa borová s vloženými biocentry:
 - LBC.450 Obora Žehrov**, vymezené funkční
 - LBC.451 Skokovský les I.**, vymezené, funkční
 - LBC.452 Skokovský les II.**, vymezené, funkční
 - LBC.453 Les nad Přední Žehrovkou**, vymezené, funkční
 - LBC.454 Za Lukami**, vymezené, funkční
 - LBC.455 K Podvyskeřskému mlýnu**, vymezené, funkční

Lokální ÚSES

Lokální biocentra (mimo LBC vložená v trase nadregionálních biokoridorů)

- **LBC.56 Žehrovka u Skokov**, vymezené, funkční
- **LBC.456 Hájenský rybník**, vymezený, funkční

Lokální biokoridory spolu s biocentry vytvářejí vzájemně propojený systém.

- **LBK.40 Na křemíku**, vymezený, částečně funkční
- **LBK.350 Žehrovka**, vymezený, funkční

- **LBK.351** Žehrovka u Skokov - Hájenký rybník, vymezený, funkční, na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK.352** Hájenký rybník - Bažantnice, vymezený, funkční
- **LBK.353** Hájenký rybník - Doubsko, vymezený, funkční

Prvky ÚSES nefunkční nebo částečně funkční, navržené k založení, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky

- V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin.
- V řešeném území se nacházejí evidovaná sesuvná území. Sesuvná území zasahují do jedné zastavitelné plochy **Z.P01** v Příhrazech.
- Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích a jejich blízkosti je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou.
- Podmínka podrobného inženýrskogeologického průzkumu se vztahuje i stavební činnost v plochách **Z.P02, Z.E10, Z.S05a, Z.S06a**, nacházející se v blízkosti svahových nestabilit.

e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

- Záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zóna je v řešeném území stanovena na toku Jizery.
- Záplavové území je územním plánem respektováno a nejsou do něj navrženy žádné zastavitelné plochy.
- Protipovodňová opatření na území obce Žďár navržena nejsou.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet tyto zásady:
 - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky Jizera a Žehrovka), resp. 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
 - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Protierozní ochrana

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou. Protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách **NZ AU** a zejména pak v plochách smíšených **NS MU** s indexem „e“ „e“.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále tuto funkci mají i prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině - pěších cest a účelových cest budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Žďár je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno: Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití, u kterých je to uvedeno, platí podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v kapitole f4).
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - velikostí parcel
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- BV Bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské
BV.1 Bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické

Plochy rekreace

- RI Rekreace ~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~ individuální
RH Rekreace ~~plochy staveb pro hromadnou rekreaci~~ hromadná – rekreační areály

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení ~~veřejná infrastruktura~~ veřejné
OS Občanské vybavení ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ - sport
OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SV ~~Plochy~~ smíšené obytné - venkovské
SV.1 ~~Plochy~~ smíšené obytné - venkovské - specifické

Plochy dopravní infrastruktury

- DS ~~Dopravní infrastruktura~~ Doprava silniční

Plochy technické infrastruktury

- TI TU Technická infrastruktura ~~inženýrské sítě~~ všeobecná

Plochy výroby a skladování

- VD Výroba ~~a skladování~~ ~~drobná a řemeslná výroba~~ drobná a služby
VZ Výroba ~~a skladování~~ ~~zemědělská výroba~~ zemědělská a lesnická
VZ.1 Výroba ~~a skladování~~ ~~zemědělská výroba~~ zemědělská a lesnická - specifická

Plochy veřejných prostranství

- ~~PV~~ PU Veřejná prostranství všeobecná
ZV ~~Veřejná prostranství~~ veřejná zeleň

Plochy zeleně

- ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy
ZS-ZZ Zeleň ~~soukromá a vyhrazená~~ zahrady a sady
ZP ZK Zeleň ~~přírodního charakteru~~ krajinná

Plochy vodní a vodohospodářské

- ~~W~~ ~~Vodní plochy~~
WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy nezastavěného území

- NZ AU Plochy zemědělské všeobecné
NP NU Plochy přírodní všeobecné
NSi MU.i Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony), služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci musí splňovat požadavky kladené právními předpisy i tímto územním plánem na rodinné domy,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, které nesplňují výše uvedené podmínky,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

BV.1 Bydlení v rodinných domech – venkovské - specifické

plochy v CHKO Český ráj

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),
- služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrázsko),
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 1 200 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,

- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu

PLOCHY REKREACE

RI Rekrece plochy staveb pro rodinnou rekreaci individuální

Hlavní využití:

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, míst pro sběr tříděného odpadu,
- zeleň,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby pro rodinnou rekreaci, stávající rodinné domy,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví (Žďársko),
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví (Příhrazsko),
- minimální velikost pozemku: 1 200 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 včetně zpevněných ploch,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

RH Rekrece plochy staveb pro hromadnou rekreaci hromadná – rekreační areály

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- autokempy a tábořiště,
- v rekreačním areálu Příhrazy (plocha přestavby PP01 a přilehlé stabilizované plochy): hotel včetně nezbytného zázemí a služeb,

- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- související sportoviště a dětská hřiště,
- plochy zeleně a vodní plochy,
- rekreační louky,
- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a služby,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s rekreací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví,
- pro plochu přestavby **P.P01** (rekreační areál Příhrazy):
 - o určila Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
 - o je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení –veřejná infrastruktura veřejné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura včetně retenčních nádrží,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- specifické bydlení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

OS Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – sport**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- specifické bydlení, například byt správce,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví na území CHKO Český ráj,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví, respektive tomu odpovídající výšková hladina na všech ostatních územích obce.

OH Občanské vybavení - hřbitovy**Hlavní využití:**

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, obřadní síň, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.

SV.1 Plochy smíšené obytné – venkovské - specifické

(plochy v CHKO Český ráj)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména dochovaným objektům lidové architektury,
- zástavba musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS [Dopravní infrastruktura – Doprava silniční](#)

Hlavní využití:

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI [TU Technická infrastruktura – inženýrské sítě všeobecná](#)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba drobná a služby

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina: 12 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VZ Výroba a skladování – zemědělská výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- drobná výroba, včetně nezemědělské,
- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

- nová zástavba na území CHKO (zastavitelná plocha **Z.E10**) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

VZ.1 Výroba a skladování – zemědělská výroba specifická zemědělská a lesnická - specifická

areál chovu koní v Doubravě a dvůr Žehrov

Hlavní využití:

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu - chov koní.

Přípustné využití:

- související stavby a nezbytné zázemí pro chov a výcvik koní,
- související ubytování,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- ostatní živočišná výroba, zejména chov dobytka a drůbeže.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- nezvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby,
- zástavba na území CHKO (zejména zastavitelná plocha ZE09) musí splňovat „Podmínky ochrany krajinného rázu“ uvedené v kapitole f.4) tohoto textu.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV PU Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PLOCHY ZELENĚ

ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy

Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZS-ZZ Zeleň –soukromá a vyhrazená zahrady a sady

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna drobná stavba do 16 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb - do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZP-ZK Zeleň –přírodního charakteru krajinná

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň podél vodních toků v zastavěném území.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Vodní plochy

WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ AU Plochy zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- stávající oplocení pozemků s kulturou sad a zahrada,
- oplocování pozemků, které slouží jako pěstební plochy v návaznosti na zastavěné území,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

NP NU Plochy přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- oplocování pozemků druhu sad a zahrada, které slouží jako pěstební plochy a jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- vedení VN se musí vyhýbat exponovaným temenům a svahům,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, nadzemní vedení VVN, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby,
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístěny s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

NSi MU.i Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p - přírodní **priority**:

přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - **zemědělská zemědělství extenzivní**:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby,

zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohazování pastevních areálů a výběhů, rybářství, např. sádky, sklady krmení pro ryby, vč. oplocení,

l - lesnická lesnictví extenzivní:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

r - rekreační-rekreace nepobytová:

např. rekreační louky, plochy s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, travnatá hřiště, apod.),

e e - ochranná a protierozní erozně ohrožené:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zem. výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro doprav. a tech. infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, nadzemní vedení VVN, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby
- na území CHKO zakládání velkoplošných sadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz,
- podmínky ochrany krajinného rázu dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění nebyly dohodnuty.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

- Stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími

líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Zařízení lokálního charakteru

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, jejím měřítkem, výškou, půdorysným tvarem zastavěné plochy stavbou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Rostlý terén

- Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Na území celé obce Žďár:
 - je přípustné pouze umístování staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, s výjimkou oblasti Příhrázsko v CHKO, kde je možné jen umístování staveb do 1 nadzemního podlaží a podkroví,
 - jsou vyloučeny větrné elektrárny,
 - v nezastavěném území jsou vyloučeny fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů.

- Na území CHKO musí být dodrženy tyto zásady, prostorové podmínky, charakter a struktura zástavby:

v I. zóně CHKO:

stávající historické stavby, stavby lidové architektury a stavby vodohospodářské ponechat, ostatní, pokud je to možné, nechat dožít a odstranit,

ve II. zóně CHKO:

nové stavby umísťovat pouze výjimečně v zastavěných a zastavitelných územích sídel, a to za těchto podmínek:

- povolovány mohou být pouze nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské budovy, pokud je nelze prokazatelně situovat mimo II. zónu,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné, rekreační a sportovní stavby pouze jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti,
- komunikace a nadzemní liniové stavby pouze v případě nezbytně nutném a se vztahem k procházené lokalitě,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

ve III. zóně CHKO:

nové objekty umísťovat v zastavěných a zastavitelných územích sídel tak, aby nedošlo k znehodnocování významných krajinných a kulturních dominant a průhledů na ně a při respektování urbanistické struktury sídla, a to za těchto podmínek:

- budovy nezbytné účelové zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské,
- podzemní stavby v případě, že svou výstavbou, provozem a souvisejícími vlivy nebudou nepříznivě ovlivňovat dochované přírodní prostředí,
- obytné stavby především jako náhradu za dožívající objekty na původním místě nebo v jeho těsné blízkosti, případně v zastavěných a zastavitelných územích sídel,
- budovy musí dodržovat charakter staveb lidové architektury v místě,
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem podřízeny stavbě hlavní,

v celém území CHKO:

v celém území CHKO je třeba dodržovat tyto podmínky:

- vznik nových a rozšiřování stávajících chatových a zahrádkářských kolonií není přípustný,
- není přípustné zakládání velkoplošných sadů,
- není přípustná výstavba specifického technického opatření pro chráněné objekty a pro chráněné venkovní plochy proti hluku,
- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - sklon střechy by měl být v rozmezí 40° - 45° a měl by respektovat sklony střech okolní zástavby,
 - hřeben by měl být orientován rovnoběžně s delší stranou domu,
 - výška hřebene by měla respektovat výšky okolní zástavby,

pro oblast Příhrazsko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - podlažnost: přízemí + podkroví,
 - půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran zpravidla větším než 2:1,
 - střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m,
 - výška hřebene střechy by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m,

pro oblast Žďársko:

- je třeba dodržovat charakter a strukturu zástavby, které jsou dány těmito charakteristickými rysy:
 - o podlažnost: přízemí + podkroví nebo přízemí + patro + podkroví
 - o půdorys tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran u přízemních staveb zpravidla větším než 2:1, u patrových 3:1
 - o střechy sedlové, polovalbové jsou možné při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny > 6,0 m
 - o výška hřebene střechy u přízemních staveb by zpravidla neměla přesahovat cca 7,0 m, u patrových 10,0 m.

Poznámka: oblasti jsou vymezeny ve schématu S3 Vymezení Příhrázka a Žďárska, které je přílohou tohoto textu.

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

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, **pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD.01** komunikace místního významu pro vstup do zastavitelné plochy **Z.D01** ze silnice II/610
- **VD.02** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.D01**
- **VD.03** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.D05**
- **VD.04** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám **Z.D06** a **Z.D08**
- **VD.05** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.D08**
- **VD.06** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.D20**
- **VD.07** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše **Z.D18** a dopravní obsluhu uvnitř této plochy
- **VD.08** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše **Z.D13** a k napojení na účelovou cestu **K.03**
- **VD.09** úprava a rozšíření komunikace místního významu u školky
- **VD.10** propojení záhumení cesty se silnicí II/279 ve Žďáru
- **VD.11** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.B01**
- **VD.12** komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše **Z.S04** a k propojení stávajících komunikací
- **VD.13** úprava a rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám **Z.S04** a **Z.S05**
- **VD.14** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše **Z.S03**
- **VD.15** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše **Z.P01**
- **VD.16** obnova části účelové cesty Břehy
- **VD.17** obnova účelové cesty Doubrava
- **VD.18** rozšíření záhumení cesty ve Žďáru
- **VD.19** rozšíření komunikace místního významu ve Skokovech od křižovatky k jihu

Technická infrastruktura

- **VT.01** čistírna odpadních vod Skokovy
- **VT.02** vodní zdroje a vodojem Doubrava

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, **pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit** v souladu s §170, odst. 2) stavebního zákona:

- Liniové trasy vodovodní a kanalizační sítě navržené a stávající určené k rekonstrukci.

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Žďár jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění

- **VU.LK40** - části lokálního biokoridoru **LBK.40** navržené k založení
- **VU.LK351** - část lokálního biokoridoru **LBK.351** navržená k založení

Poznámka:

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Žďár jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:

Veřejná infrastruktura - občanské vybavení

- **PO.02** - Skokovy, plocha pro vybavenost obce
předkupní právo ve prospěch obce Žďár se vztahuje na pozemky 297/4, 301, st. 206 a st. 207 v k.ú. Žehrov.

Poznámka:

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Žďár vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

R.01 Koridor územní rezervy pro modernizaci trati 070

- ~~dopravní infrastruktura železniční (DŽ)~~ **doprava drážní (DD)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu trati s ohledem na stávající zástavbu, trasu silnice II/610 i na hodnoty území
- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnilo modernizaci trati

Poznámky:

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie** nebo vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

Pořadí změn v území (etapizace) nebyla stanovena.

***Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.*