OBEC ZÁBRODÍ
Telefon: +420 491 465 113
E-mail: urad@zabrodi.cz, www.zabrodi.cz

Horní Rybníky 35
549 46 Horní Radechová
Česká republika

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZÁBRODÍ

PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

06/2022

Zadavatel: Obec Zábrodí
Horní Rybníky 35
549 46 Horní Radechová

Pořizovatel: Městský úřad Náchod
Odbor výstavby a ÚP
Masarykovo náměstí 40
547 61 Náchod

Projektant: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický UP-24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6

Autorský kolektiv:

Urbanismus a koordinace:	Ing. arch. Vlasta Poláčková, vedoucí projektant
spolupráce:	Ing. arch. Sandra Poláčková Ing. Václav Holý (kanalizace) Leoš Šesler (zásobování pitnou vodou)
digitální zpracování:	Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚP ZÁBRODÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1	
správní orgán, který vydal Změnu č.1: **Zastupitelstvo obce Zábrodí** **pořadové číslo poslední změny: 1** datum nabytí účinnosti: **6.7.2022**	pořizovatel: **Městský úřad Náchod** **Odbor výstavby a územního plánování** oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Andrea Lipovská, vedoucí odboru výstavby a územního plánování podpis: **……...** razítko :

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 7

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 7

b.1) Základní koncepce rozvoje území 7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území 7

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 7

c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury 7
c.2) Urbanistická koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití 8
c.3) Urbanistická kompozice a požadavky na prostorové uspořádání 9
c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby 11
c.6) Systém sídelní zeleně 11

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ 12

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury 12
d.2) Koncepce technické infrastruktury 13
d.2.1) Zásobování elektrickou energií – rozvody VN a trafostanice 13
d.2.2) Spoje 13
d.2.3) Zásobování plynem 14
d.2.4) Zásobování pitnou vodou 14
d.2.5) Zajištění vody pro hasební účely 14
d.2.6) Odkanalizování 14
d.3) Občanské vybavení 15

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 16

e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 16
e.2) Plochy změn v krajině 16
e.3) Územní systém ekologické stability 16
e.4) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření 17
e.5) Rekreace 17
e.6) Dobývání ložisek nerostných surovin 17

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU 18

f.1) Obecné podmínky a definice vybraných pojmů 19
f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání 21
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu 33

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 34

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit 34
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit 34

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 35

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST. 6 SZ 35

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ 35

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI 36

l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 36

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 36

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 36

o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB 36

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 36

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav 1.11.2021.
- Zastavěné území je zakresleno ve Výkrese základního členění území P1 i v ostatních výkresech.

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

b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Harmonický rozvoj obce jako multifunkčního vyváženého území.
- Zlepšování kvality obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím.
- Vytváření podmínek i pro rozvoj podnikatelských aktivit, které nebudou zhoršovat životní prostředí.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území, respektováním charakteristických znaků krajiny i zástavby.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

- významné krajinné prvky ze zákona: lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy
- mimořádnou hodnotou jsou rybníky Špinka a Brodský, a to jak z hlediska přírodního, tak i z hlediska významu pro rekreaci
- významná místa, výhledy, křížky a pomníky
- charakter rozptýlené zástavby zemědělských usedlostí
- územní systém ekologické stability
- kvalitní zemědělské půdy, často odvodněné

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury

- Sídelní struktura se bude nadále rozvíjet zejména jako rozptýlená s řadou původních zemědělských usedlostí napojených na účelové komunikace.
- Charakter kompaktního sídla se navrhuje v centrální části Horních Rybníků.
- Zlepšování dopravní a technické infrastruktury se zaměří zejména na místa větší koncentrace zástavby stávající i navržené, kterých je několik:
    - Horní Rybníky – střed, kde je umístěn obecní úřad – převážně s obytnou funkcí
    - okolí křižovatky silnice III/3039 s místní komunikací ke Špince – převážně s obytnou funkcí
    - Zábrodí - ulice od pomníku ke Hruškovým
    - Zábrodské Končiny – převážně s výrobní funkcí

- Kostelecké Končiny – se smíšeným využitím
- Horní Rybníky – jih – kde se v sousedství mateřské školy umísťuje plocha pro občanskou vybavenost

c.2) Urbanistická koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Bydlení

- Hlavní rozvíjející se funkcí Zábrodí je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním.
- Nové plochy pro bydlení jsou navrženy rozptýlené v návaznosti na stávající zástavbu s ohledem na přírodní hodnoty území.
- Místem větší koncentrace nových ploch pro zástavbu jsou Horní Rybníky, které by v budoucnu mohly být kompaktnějším sídlem.
- Územní plán vymezuje dvě základní kategorie obytných ploch, které se liší v míře přípustných funkcí mimo bydlení.
  - Plochy bydlení venkovského (BV)
  - Plochy smíšené obytné (SV)
- Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.
- Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy.

Občanské vybavení a sport

- Stávající zařízení občanské vybavenost jsou po území obce rozptýlená stejně jako bydlení. Zařízení v majetku obce jsou vymezena v samostatných plochách veřejné občanské vybavenosti OV (obecní úřad, mateřská škola, zbrojnice).
- Změna č1 Územního plánu Zábrodí navrhla plochu Z58 pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.
- Stabilizován je areál stávajícího obecního hřiště a další dvě plochy hřišť (u Brodského rybníku a dětské hřiště v Satelitu) – plochy OS.
- Navržena je plocha pro rozšíření víceúčelového obecního sportoviště.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.

Výroba a podnikání

- Stávající plochy s výrobními aktivitami jsou samostatně vymezeny jednak v plochách drobné výroby (VD), jednak v plochách zemědělské výroby (VZ - zde není vyloučena živočišná výroba).
- Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny především v lokalitě Zábrodské Končiny, která má dobré předpoklady i pro další rozvoj těchto aktivit, vzhledem k prostorové izolovanosti a dobrému napojení na dopravní infrastrukturu. Jsou zde navrženy nové zastavitelné plochy a územní rezerva pro drobnou výrobu.

- Územní plán stabilizuje i další jednotlivé plochy drobné výroby, a to v blízkosti silnice III/3039, III/30310 a v Kosteleckých Končinách.
- Živočišná výroba je umístěna v areálu na jižním okraji Horních Rybníků. Nové plochy pro živočišnou výrobu ÚP nenavrhuje.
- Další malá plocha je umístěna v Zábrodí.
- Drobné nerušící výrobní služby lze realizovat i v plochách smíšených (SV).

Rekreace

- Stávající plochy pobytové rekreace jsou stabilizované na území obce pod hrází rybníku Špinka (RI).
- Nové plochy pro individuální rekreaci územní plán nenavrhuje.
- Na západním břehu rybníka Špinky jsou vymezeny stabilizované plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN).
- Územní plán stabilizuje stávající cykloturistické i pěší trasy.
- Nově jsou navržena pěší propojení, která zvýší prostupnost krajiny a možnost jejího rekreačního využití především pro místní obyvatele.
- V souvislosti s rekreačním využíváním rybníku Špinka je navrženo u hráze Špinky nové parkoviště.

c.3) Urbanistická kompozice a požadavky na prostorové uspořádání

- Základním rysem urbanistické kompozice na území obce Zábrodí je rozptýlená urbanistická struktura – rozvolněná zástavba. Územní plán navrhuje v odůvodněných případech doplnění této rozptýlené urbanistické struktury drobnějšími zastavitelnými plochami.
- Vývoj posledních desetiletí koncentroval zástavbu v místech snadněji dostupných a připojitelných na infrastrukturu. Největší ohnisko zástavby vzniklo v Horních Rybnících, (tzv. „Satelit“). Centrum Horních Rybníků se tak stalo jádrem intenzivnější zástavby, na které navazují navržené zastavitelné plochy.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Jsou obsažené v kapitole f.2).
- Nová zástavba se musí přizpůsobit stávající urbanistické struktuře a charakteru zástavby v jejím okolí.
- Charakter stávající zástavby je převážně venkovský – venkovské usedlosti nebo izolované domy.
- Charakter stávajících venkovských usedlostí je dán uspořádáním staveb na pozemku (například tvary „U“, „L“), obdélnými půdorysy staveb a zastřešením hlavních staveb sedlovými střechami.
- U stávajících izolovaných domů venkovského charakteru převažují domy přízemní s podkrovím a zastřešením sedlovými nebo jinými šikmými střechami.
- V celém území obce se vylučuje výstavba nových bytových domů, s výjimkou možnosti výstavby bytového domu s pečovatelskou službou v zastavitelné ploše Z58, která je určena pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.

- Při vymezování nových ploch zástavby musí být ponechán dostatečný prostor pro veřejná prostranství, která v Zábrodí představují místní komunikace. Pokud nestanovuje územní plán jinak, bude minimální šířka nově obestavovaných veřejných prostranství s místní obousměrně provozovanou komunikací 8m.
- Na území obce tradičně nejsou veřejná prostranství typu náves. Územní plán nenavrhuje prostor charakteru návsi, ale v rámci lokality Z43 (v místě ohniska zástavby v Horních Rybnících) je vymezena plocha pro veřejnou dopravní infrastrukturu – rozšíření místní komunikace a umístění veřejné zeleně („alejovou“ ulici). Plocha bude plnit i funkci veřejného prostranství, protože tato místní komunikace je významnou osou Horních Rybníků.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Převažující funkce plochy	Označení zastavitelné plochy
Plochy smíšené obytné - venkovské	Z01, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z10, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z23, Z24, Z25, Z26, Z31, Z33, Z34, Z36, Z37, Z38, Z39, Z45, Z46, Z47, Z48, Z49, Z49a, Z50, Z51, Z54, Z59, Z60, Z62
Bydlení v rodinných domech - venkovské	Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z27, Z28, Z29, Z30, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z53, Z61
Drobná a řemeslná výroba	Z02, Z11, Z12, Z52
Technická infrastruktura – inženýrské sítě	Z56, Z57
Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	Z09
Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	Z35, Z58

- Územní plán nevymezuje žádné plochy přestavby.

c.6) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně není samostatně vymezen vzhledem k rozptýlené struktuře zástavby.
- Propojený systém zeleně v zastavěném území i nezastavěném tvoří mimo les a plochy územního systému ekologické stability zejména doprovodná zeleň podél komunikací a vodotečí. Systém doplňuje i zeleň soukromá – zahrady (samostatně vymezené, nebo v rámci jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití).
- Územní plán vymezil několik drobných ploch stávající i navržené veřejné zeleně (ZV):
  - stávající: u sousoší sv. Trojice a u sochy sv. Jana Nepomuckého
  - navržené podél silnice III/30412 u plochy Z44 a podél silnice III/3039 u plochy Z30
- Veřejnou zeleň lze realizovat i v plochách veřejných prostranství (PV)
  - výsadba veřejné zeleně - alej se navrhuje mezi Satelitem a plochou Z43, kde je vymezeno rozšíření ulice
- V nově navržených zastavitelných plochách Z40 a Z43 (v centru Horních Rybníků) budou plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství vymezeny v souladu s požadavky §7 vyhlášky č.501/20016 Sb. v rámci vypracování územních studií, které územní plám pro tyto plochy stanovuje jako podmínku.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

Automobilová doprava

- Kostru silniční sítě tvoří silnice I/14 a tři silnice III. třídy (30310, 30412, 3039). Silnice III. třídy jsou stabilizované a územní plán je respektuje. Silnice I/14 je nadřazenou dokumentací navržena k přeložení mimo řešené území. Po její realizaci bude stávající trasa převedena do nižší kategorie.
- Plocha Z09 musí být napojena na stávající místní komunikaci, přímé připojení na silnici I/14 je vyloučeno.
- Systém doplňují místní a účelové komunikace. Územní plán navrhuje několik nových komunikací, nebo ve vybraných případech navrhuje jejich rozšíření. Tyto plochy jsou zařazeny mezi plochy pro veřejně prospěšné stavby (označení kódem – viz výkres P3).
    - VD01 - rozšíření místní komunikace s doprovodnou zelení vedoucí od obecního úřadu k plochám nové výstavby
    - VD02 - rozšíření místní komunikace z Horních Rybníků k silnici III/3039 s doprovodnou zelení
    - VD03 - úprava křižovatky silnice III/3039 s místní komunikací ke hřišti
    - VD04 - účelová komunikace propojující systém cest v krajině v lokalitě u Linhartů
- Při umísťování nových ploch pro zástavbu podél stávajících komunikací je nezbytný dostatečný odstup nově vymezovaných parcel od komunikací tak, aby veřejný prostor splňoval požadavky dané příslušnými předpisy.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů.
- Stabilizované plochy pro parkování jsou:
    - proti obecnímu úřadu při silnici III/30142
    - vedle firmy LIGO při silnici III/3039
    - v lokalitě Končiny v rámci podnikatelských ploch
- Nové parkoviště je navrženo u rybníka Špinka (veřejně prospěšná stavba VD07).
- Při dimenzování místních komunikací nutno respektovat normu ČSN v platném znění. Nové místní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel v souladu s příslušnými právními předpisy.

Hromadná doprava

- Na území obce je 5 stabilizovaných zastávek autobusu, další dvě jsou těsně za hranicemi řešeného území. Nové zastávky autobusu územní plán nenavrhuje.

Chodníky a pěší cesty

- Územní plán navrhuje chodník podél silnice III/30412 – od bytovky k Jirkovým jako veřejně prospěšnou stavbu VD06.

- Územní plán navrhuje několik pěších propojení (číslování viz výkres č.05 Dopravní infrastruktura)
    1. od Kosteleckých Končin k zelené turistické značce směřující do Červeného Kostelce
    2. dvě propojení směrem k Horní Radechové
    3. od paní Šimkové (202/4 k.ú. Zábrodí) k Linhartům
    4. od Linhartů podél přítoku k rybníku Špinka
    5. od Linhartů ke křížku na cestě od rybníka Špinka ke hřišti a dále směrem k silnici III/3039 a lesu (ke stávající cestě na Bukovou horu)
    6. od Sedláčků ke hřišti
    7. od Sádovských (Dolní Rybníky) k lokalitě „Na Rovinách“

Rekreační trasy

- Turistické pěší trasy a cyklotrasy jsou stabilizovány, respektovány.
- Nové nejsou navrženy.

d.2) <u>Koncepce technické infrastruktury</u>

d.2.1) Zásobování elektrickou energií – rozvody VN a trafostanice

- Současný rozvodný systém VN zůstane zachován. Nejsou navrženy přeložky.
- Potřeby stávající zástavby jsou pokryty ze stávající sítě.
- Pokrytí nových nároků na zásobování elektrickou energií bude řešeno:
    - posílením výkonů stávajících trafostanic,
    - v případě, že toto řešení nebude dostačující, tak umístěním nových.
- Plochy pro umístění nových trafostanic územní plán konkrétně nevymezuje.
- Územní plán vymezil plochu stávající fotovoltaické elektrárny v Horních Rybnících.
- Při návrhu zásobování elektrickou energií v následné dokumentaci se bude počítat s tím, že obec nebude v nejbližších letech plynofikována.

d.2.2) Spoje

- Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.
- Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umísťování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

d.2.3) Zásobování plynem

- Přes část Zábrodí prochází VTL plynovod DN 200 mm Červený Kostelec - Pavlišov - Babí. Zařízení a jeho ochranné pásmo územní plán respektuje.
- U křižovatky Na Špici je umístěna regulační stanice VTL/STL, ze které je napojen středotlakým plynovodem podnikatelský areál Zábrodské Končiny. V Zábrodí je také zařízení katodové a anodové ochrany plynovodu. Všechna tato zařízení jsou v územním plánu stabilizována.
- Zbytek území není plynofikován. Vzhledem k předpokládané finanční náročnosti a nízké efektivnosti není plynofikace území řešena.
- V souladu s ÚP Horní Radechová je podél silnice I/14 navržen středotlaký plynovod pro potřeby obce Horní Radechová.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

- Vodovodní síť pro zásobování stávající zástavby je stabilizovaná.
- Nové lokality budou postupně připojovány na blízké koncové řady.
- Nouzové zásobování bude zabezpečeno dovozem vody cisternami z nejbližšího skupinového vodovodu, nebo ze zdroje Petrovičky.

d.2.5) Zajištění vody pro hasební účely

- U stávající zástavby je zabezpečení požární vodou realizováno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků a ploch.
- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou.
- Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých lokalitách nové zástavby budou zpracovány ve smyslu příslušných norem (ČSN 755401, ČSN 730873), z nichž vyplývá i rozmístění požárních hydrantů na vodovodních řadech.

d.2.6) Odkanalizování

- Navrhují se čistírny odpadních vod (dále též ČOV) v Zábrodí a v Horních Rybnících včetně kanalizačních řadů (včetně rekonstrukce řadu v Horních Rybnících).
- Do doby realizace ČOV bude likvidace splaškových vod individuální. V Horních Rybnících, při dodržení zákonných podmínek předčištění, lze předčištěné vody odvádět do rekonstruované a doplněné jednotné kanalizace a dále do pravostranného přítoku Radechovky č. 5 (ČHP1-01-03-040).

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. V Horních Rybnících je možné využití stávající jednotné kanalizace.

d.3) Občanské vybavení

- Zařízení v majetku obce jsou vymezena v samostatných plochách veřejné občanské vybavenosti OV (obecní úřad, mateřská škola, hasičská zbrojnice).
- Změna č1 Územního plánu Zábrodí navrhla plochu Z58 pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.
- Stabilizován je areál stávajícího obecního hřiště a další dvě plochy hřišť (u Brodského rybníku a dětské hřiště v Satelitu) – plochy OS.
- Navržena je plocha pro rozšíření víceúčelového obecního sportoviště.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

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

- **plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; v řešeném území zahrnují biocentra včetně vodních ploch Špinka a Brodský
- **plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované
- **plochy lesní (NL) –** plochy s lesními porosty, plochy ostatní s vysokou zelení plnící funkce lesa
- **plochy smíšené nezastavěného území (NS_X)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění využívání a budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje tyto změny v krajině.
(označování ploch změn v krajině viz výkresy P1, P2, O6, označování veřejně prospěšných staveb ve výkresu P3)

- **K01 až K07** - navržené lokální biokoridory, veřejně prospěšná opatření VU01 až VU07
- **K08 - rozšíření místní komunikace z Horních Rybníků k silnici III/3039 s doprovodnou zelení**
  - veřejně prospěšná stavba VD02
- **K09 - úprava křižovatky silnice III/3039 s místní komunikací ke hřišti**
  - veřejně prospěšná stavba VD03
- **K10 - účelová komunikace propojující systém cest v krajině (u Linhartů)**
  - veřejně prospěšná stavba VD04

e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje regionální územní systém ekologické stability (dále též ÚSES):

- regionální biocentrum RBC 525 U Špinky
- regionální biokoridor RBK 767 s vloženým LBC Nad Podhájím
- regionální biokoridor RBK 768/1

Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability:

- lokální biocentra (LBC): LBC Špinka, LBC Brodský rybník, LBC Kostelecké Končiny, LBC Zábrodské Končiny, LBC Lada (část), LBC Kovářův kopec, LBC Nad Dolními Rybníky
- lokální biokoridory (LK):
    - LBK na severozápadní hranici obce s městem Červený Kostelec (část)
    - LBK na severovýchodním okraji na hranicích s městem Červený Kostelec a s obcí Horní Radechová
    - LBK mezi LBC Zábrodské Končiny a LBC Kovářův kopec
    - LBK mezi LBC Zábrodské Končiny a LBC Lada
    - LBK mezi LBC Špinka a LBC Kovářův kopec
    - LBK mezi LBC Kovářův Kopec a LBC na území obce Horní Radechová východně od hranice obce
    - LBK mezi LBC Rybník Piccolomini (území obce Kramolna) a LBC Nad Dolními Rybníky s odbočkou k RBK 767

e.4) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

- Územní plán nenavrhuje konkrétní protipovodňová a protierozní opatření.
- V rámci plochy Z28 podél cesty k „Růžence“ je navržena plocha veřejného prostranství, kde chce obec řešit problematiku vsakování přívalových vod na louce u cesty a současně zřídit parkoviště.
- Pro vybrané plochy se stanovuje koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Koeficienty jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. V této kapitole je i definice tohoto koeficientu.
- Další opatření lze realizovat v nezastavěném území v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.5) Rekreace

- V řešeném území se stabilizují plochy staveb pro rodinnou rekreaci u rybníku Špinka.
- V řešeném území se stabilizují plochy rekreace na plochách přírodního charakteru, které se nacházejí na západním pobřeží rybníka Špinka.
- Nové plochy pro individuální ani hromadnou rekreaci územní plán nenavrhuje.
- V územním plánu jsou respektovány cykloturistické i pěší turistické trasy. Nové územní plán nevymezuje.
- Územní plán vymezuje nová pěší propojení pro zvýšení prostupnosti krajiny s významem pro zejména místní obyvatele.

e.6) Dobývání ložisek nerostných surovin

- V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.
- Sesuvná území jsou evidována v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu. Žádné návrhy se těchto území nedotýkají.

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

Celé správní území Zábrodí je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

BH Bydlení v bytových domech
BV Bydlení v rodinných domech – venkovské
BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické

Plochy rekreace

RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RN Rekreace - na plochách přírodního charakteru

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné - venkovské

Plochy dopravní infrastruktury

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Plochy technické infrastruktury

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ zemědělská výroba

Plochy specifické

X Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna

Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství
ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy zeleně

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy vodní a vodohospodářské

W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské
NL Plochy lesní
NP Plochy přírodní
NSx Plochy smíšené nezastavěného území

f.1) Obecné podmínky a definice vybraných pojmů

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy smíšené stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- 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.
- Pro plochy Z04, Z05, Z06, Z 38, Z40, Z53, Z54 platí, že nová parcelace bude respektovat vymezené veřejné prostranství o šířce minimálně 8m.

Maximální procento zastavění

- Maximální procento zastavění je stanoveno jako podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií 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).

  Maximální procento zastavění je uvedené u vybraných ploch v podmínkách prostorového uspořádání.

Koeficient nezpevněných ploch.

- Koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, se stanoví jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod k celkové ploše stavebního pozemku. Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.

  Koeficient je uvedený u vybraných ploch v podmínkách prostorového uspořádání.

f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovují tyto podmínky:

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb pro bydlení - bytové domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně,
- parkoviště a garáže pro obyvatele bytových domů,
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně pro obyvatele bytových domů,
- dětská hřiště a drobná sportoviště pro místní obyvatele,
- související občanské vybavení (maloobchodní prodej, drobné nerušící služby), integrované v bytových domech, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména pak stavby pro individuální rekreaci, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.

Podmínky prostorového uspořádání (platí pouze pro stávající zástavbu, nová není přípustná):

- nástavby zvyšující počet podlaží jsou vyloučeny.

BV Bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m^2,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, včetně tělovýchovy a sportu,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m^2, nebo integrované do stavby pro bydlení,
- podmíněně přípustné je využití plochy Z53 v blízkosti pily.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde umístěním přípustného využití ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- parkování uživatelů služeb bude řešeno na pozemku provozovatele,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše,
- využití plochy pro bydlení Z53 je podmíněně přípustné do doby průkazu naplnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb v denní i noční době.

Nepřípustné využití:

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

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko, zastřešení) přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

Další podmínky pro zastavitelné plochy:

- minimální velikost stavebního pozemku: 800 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m^2,
- maximální celková zastavěná plocha: 250 m^2.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví.

Podmínka:

- pro okolní zástavbu jsou charakteristické také stavby o 2 nadzemních podlažích a podkroví,
- stavba je ve svahu, v tomto případě stavební úřad individuálně posoudí přizpůsobení charakteru okolní zástavby a vhodnost zvýšení podlažnosti na 2 podlaží a podkroví.

BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m^2,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stavby pro pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, včetně tělovýchovy a sportu,

- stavby a zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m^2, nebo integrované do stavby pro bydlení.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- parkování uživatelů služeb bude řešeno na pozemku provozovatele,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

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

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko, zastřešení) přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

Další podmínky pro zastavitelné plochy:

- minimální velikost stavebního pozemku: 800 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m^2,
- maximální celková zastavěná plocha: 250 m^2,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke stavebnímu pozemku: minimálně 0,60.

PLOCHY REKREACE

RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky staveb a stavby pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m^2,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- pobytové louky,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura, zejména zařízení na odvádění a čištění odpadních vod,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 100 m^2.

RN Rekreace - na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb a zařízení pro rekreaci v území biocentra vymezeného na rybníku Špinka.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství, pěší a cyklistické cesty a veřejná zeleň,
- nezpevněná dětská hřiště a sportoviště,
- rekreační louky,
- veřejná tábořiště,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například altány, pergoly,
- stávající stavby a zařízení pro maloobchod, stravování, klubovny a další služby pro rekreaci,
- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- oplocování,
- veškeré nové stavby mimo stavby uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- minimalizace zastavěných a zpevněných ploch (zpevňování ploch jen přírodě blízkým způsobem - plochy musí umožňovat alespoň částečné vsakování dešťových vod.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro potřebu obce (obecní úřad, mateřská škola, hasičská zbrojnice, obecní víceúčelové sportoviště apod.)

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby (například bytový dům s pečovatelskou službou), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, spolkovou činnost a podobně,
- byt správce,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň a vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- jsou stanoveny pro plochu Z58:
  - maximální počet podlaží: dvě nadzemní podlaží + podkroví,
  - charakter zástavby bude přizpůsoben charakteru venkovských usedlostí na území obce Zábrodí - viz kapitola c.3) Urbanistická kompozice a požadavky na prostorové uspořádání,
  - maximální procento zastavění: 50 %,
  - koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke stavebnímu pozemku: minimálně 0,3.

OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- pozemky staveb a stavby převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- byt správce,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro lokalitu Z09:

- maximální procento zastavění: 25 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- požaduje se vysoká architektonická úroveň řešení, které bude předloženo zastupitelstvu obce ke schválení ještě před zahájením územního řízení v těchto lokalitách a k posouzení stavebním úřadem.

Poznámka: u plochy Z09 je stanoven požadavek zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu OM v centru Horních Rybníků:

- objem stávající stavby nebude zvyšován
- výšková hladina nebude zvyšována

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená i krytá sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování (například tur. ubytovna),
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky budou stanoveny individuálně po posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem obce,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- pozemky staveb a stavby občanského vybavení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2,
- stavby pro agroturistiku,
- stavby drobných ubytovacích zařízení (penziony),
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně,
- stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou intenzivní živočišné výroby,
- využití ploch označených Z10 a Z17v blízkosti silnice I/14.

  Podmínky:
  - řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde 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,
  - řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
  - parkování uživatelů služeb bude řešeno na pozemku provozovatele,
  - v plochách Z10 a Z17 musí být v územním, respektive stavebním řízení prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko, zastřešení) přizpůsobit charakteru okolní zástavby.
- v rozptýlených lokalitách zástavby v krajině, která si ponechala původní charakter venkovských usedlostí, platí následující podmínky:
  - maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
  - minimální velikost stavebního pozemku: 1000 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m^2,
  - koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke stavebnímu pozemku: minimálně 0,6,
  - v každé z ploch Z59 a Z60 je možné umístit maximálně 2 rodinné domy.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví

Podmínka:

  - pro okolní zástavbu jsou charakteristické také stavby o 2 nadzemních podlažích a podkroví,
  - stavba je ve svahu, v tomto případě stavební úřad individuálně posoudí přizpůsobení charakteru okolní zástavby a vhodnost zvýšení podlažnosti na 2 podlaží a podkroví.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

- pozemky a stavby silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- pozemky a stavby technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:
- plochy staveb a stavby pro výrobu a skladování, jejichž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební byt,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu, včetně související dopravní obsluhy, překročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- zemědělská živočišná výroba,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání:
- ve stávajících plochách nezvyšovat výškovou hladinu zástavby,
- v nově navržených lokalitách výšková hladina staveb max. 8 m,
- u nově navržených lokalit (Z11, Z12 a Z52) koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům v areálu: minimálně 0,35,
- směrem do volné krajiny výsadby pásu vysoké zeleně pro lepší začlenění areálu do krajiny.

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:
- pozemky staveb a stavby a zařízení pro zemědělskou rostlinnou i živočišnou výrobu.

Přípustné využití:
- stavby a zařízení pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím, zejména sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky,
- výběhy pro dobytek,
- služební byt,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:
- výšková hladina případných nových staveb max. 8 m,
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY SPECIFICKÉ

X Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna

Hlavní využití:
- plocha fotovoltaické elektrárny.

Přípustné využití:
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení.

Nepřípustné využití:
- veškeré další stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití,
- veškerá zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:
- pozemky veřejných prostranství – ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:
- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky,
- dětská hřiště o výměře do 500 m^2,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- 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,
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:
- pozemky veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:
- prvky drobné architektury, sochy, kříže, pomníky, lavičky, pěší cesty a chodníky.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m^2 zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství**.**

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

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,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové a místní komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,

- 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,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:
- prvky ÚSES – biocentra.

Přípustné využití:
- nezbytné 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,
- nezbytné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- nezbytné stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- výjimečně nezbytná liniová technická infrastruktura,
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné využití:
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

NSx Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy (x):

p – přírodní:
pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

z – zemědělská:
zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

r – rekreační nepobytová:
rekreační krajinné plochy, například rekreační louky, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

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

- 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, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- nezbytné stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytná technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů,
- oplocení sadů a zahrad.

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

- změna druhu pozemku z trvalých travních porostů na ornou půdu,
- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná golfová hřiště, ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, 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,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- 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,
- nezbytné účelové a pěší cesty.
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- stavby pro těžbu nerostů.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit hodnotu nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f.2).

Jde zejména o tyto podmínky:

- citlivé začlenění nové zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu,
- výsadba zeleně na rozhraní zástavby a volné krajiny,
- neumožnění výstavby větrných elektráren na celém území obce,
- neumožnění výstavby fotovoltaických elektráren v nezastavěném území,
- vyloučení nežádoucích druhů staveb v nezastavěném území (nežádoucí druhy staveb jsou vyjmenovány v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití – v odstavcích nepřípustné využití),
- charakter zástavby,
- maximální procento zastavění,
- koeficient nezpevněných ploch.

Podmínky ochrany krajinného rázu pro plochu Z58 jsou stanoveny v kapitole f.2), v regulativech ploch OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura.

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

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit

Územním plánem Zábrodí jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD01**…veřejná dopravní infrastruktura – rozšíření místní komunikace s doprovodnou zelení vedoucí od obecního úřadu v Horních Rybnících k plochám nové výstavby
- **VD02…** veřejná dopravní infrastruktura – místní komunikace s doprovodnou zelení vedoucí z Horních Rybníků ke křižovatce se silnicí III/3039
- **VD03**…veřejná dopravní infrastruktura – úprava křižovatky silnice III/3039 s místní komunikací ke hřišti
- **VD04**…účelová komunikace propojující systém cest v krajině (u Linhartů)
- **VD06**…veřejná dopravní infrastruktura – chodník podél silnice III/30412 v Horních Rybnících
- **VD07**…veřejná dopravní infrastruktura – parkoviště u Špinky (včetně opatření proti přívalovým vodám)

Poznámka: VD05*… návrh úpravy místní komunikace byl po veřejném projednání vypuštěn*

Technická infrastruktura

- **VT01**…veřejná technická infrastruktura – výstavba ČOV Horní Rybníky
- **VT02**…rekonstrukce a nová kanalizace k ČOV Horní Rybníky
- **VT03**…veřejná technická infrastruktura – výstavba ČOV Zábrodí
- **VT04**…rekonstrukce a nová kanalizace k ČOV Zábrodí

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit

Územním plánem Zábrodí jsou vymezena tato veřejně prospěšná patření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s §170 stavebního zákona:

- Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability – lokálních biokoridorů **VU01 až VU07**.

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

Územním plánem Zábrodí je vymezen pozemek pro veřejně prospěšnou stavbu, ke kterému má obec předkupní právo na základě §101 stavebního zákona:

Veřejně prospěšná stavba pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení

- **PO01** plocha pro obecní víceúčelovou sportovní a společenskou halu.

Další náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví:

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Zábrodí.
Plocha je vymezena na části pozemku p.č. 400/5, k.ú. Zábrodí a na celém pozemku p.č.400/6 k.ú. Zábrodí.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST. 6 SZ

Územní plán tato opatření nestanovuje.

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

Návrh územního plánu Zábrodí vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R01 plocha drobné a řemeslné výroby v Zábrodských Končinách

- drobná a řemeslná výroba - **VD**

Podmínky pro prověření:

- prověřit vliv na krajinný ráz, na hygienu prostředí a dopravní napojení plochy

R02 plocha podél ulice od pomníku k Hruškovým v Zábrodí

- bydlení venkovské - **BV**

Podmínky pro prověření:

- prověřit potřebu vymezení další plochy pro obytnou zástavbu, vliv na krajinný ráz a dopravní napojení plochy

R03 plocha v Horních Rybnících východně od Satelitu (směrem k silnici)

- bydlení venkovské - **BV**

Podmínky pro prověření:

- prověřit potřebu vymezení další plochy pro obytnou zástavbu a dopravní napojení plochy

R04 plocha podél ulice od provozovny firmy LIGO v Zábrodí

- bydlení venkovské - **BV**

Podmínky pro prověření:

- prověřit potřebu vymezení další plochy pro obytnou zástavbu

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

Územní plán tyto plochy a koridory nestanovuje.

l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán tyto plochy a koridory nestanovuje.

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán tyto plochy a koridory nestanovuje.

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

v*iz příloha S3 Schéma pořadí změn v území*

Územní plán stanovuje, že výstavba v zastavitelné ploše Z43 může být realizována až po využití sousední časově předcházející plochy Z40.

Využitím plochy se míní to, že v ploše Z40 překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality.

o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán Zábrodí vymezuje plochu Z09, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, vzhledem k tomu, že se jedná o urbanisticky významnou stavbu – stavbu v pohledově exponované poloze.

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu územního plánu Zábrodí obsahuje 36 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu Zábrodí obsahuje 3 výkresy a 1 schéma.

SCHÉMA POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

1 : 5 000

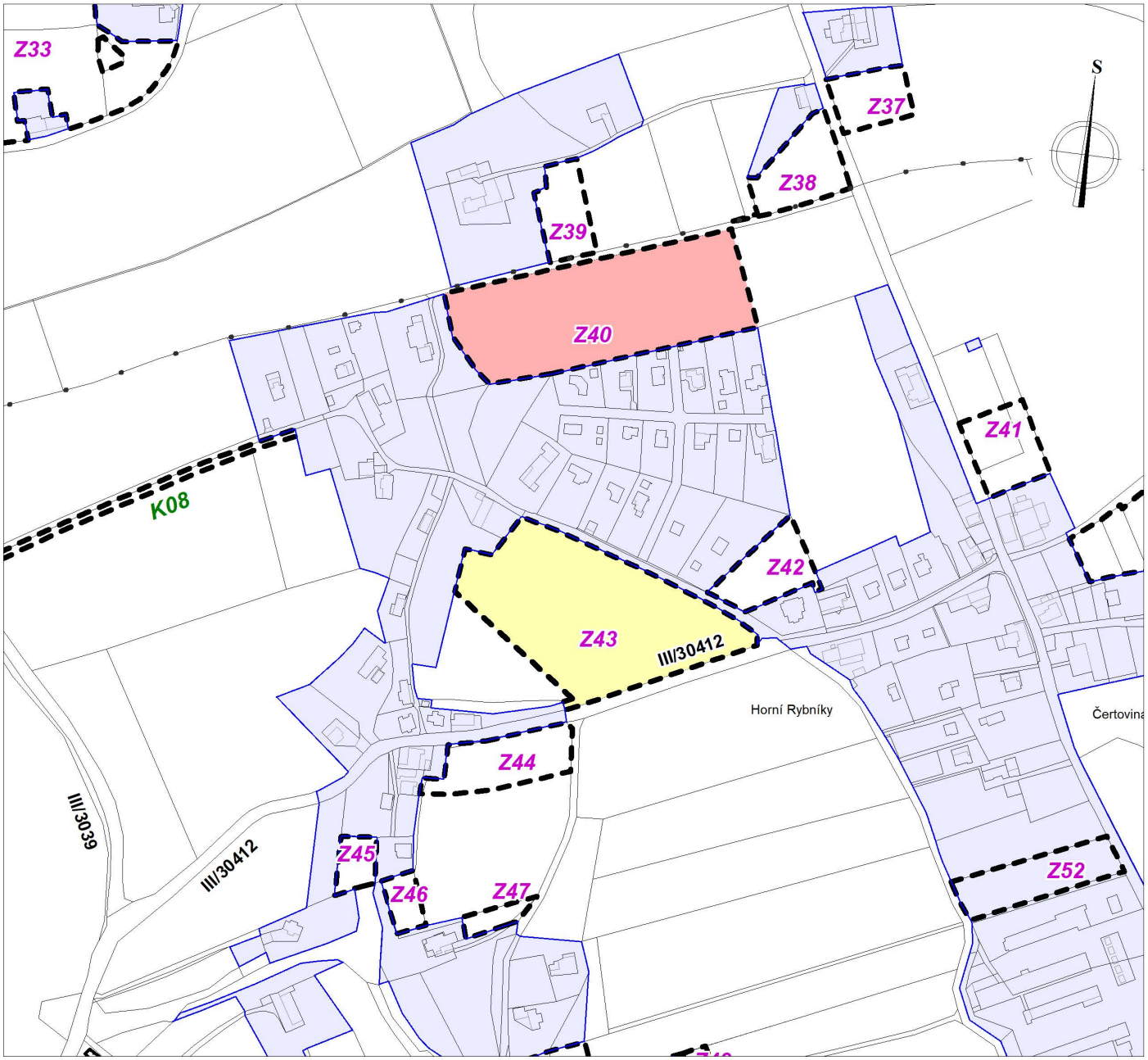
LEGENDA

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.11.2021

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

PLOCHA SE STANOVENÍM POŘADÍ ZMĚN
(výstavba možná až po využití sousední časově předcházející plochy)

SOUSEDNÍ ČASOVĚ PŘEDCHÁZEJÍCÍ PLOCHA

Z01 ZASTAVITELNÁ PLOCHA

K01 PLOCHA ZMĚN V KRAJINĚ