



Číslo dotace: 117D551005081

# ÚP CTIBOŘ

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č.1 VYDÁNO OOP Č.1/2025

### Záznam o účinnosti: Změna č.1 Územního plánu Ctiboř

Správní orgán, který změnu ÚP č.1 vydal: Zastupitelstvo obce Ctiboř

Datum vydání: 8.1.2025

Datum nabytí účinnosti: 23.1.2025

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
25801 Vlašim

Jméno a příjmení: Miroslav Babický, DiS.

Funkce: odborný referent úřadu  
územního plánování

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

<b>a.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>3</b>
<b>b.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....</b>	<b>3</b>
<b>c.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE .....</b>	<b>4</b>
c 1.	urbanistická koncepce .....	4
c 2.	vymezení zastavitelných ploch .....	6
c 3.	plochy transformační .....	7
c 4.	systém sídelní zeleně .....	7
c 5.	charakter území .....	7
<b>d.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>8</b>
d 1.	veřejná technická infrastruktura .....	8
d 2.	veřejná dopravní infrastruktura .....	9
d 3.	veřejná občanská vybavenost.....	9
<b>e.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>10</b>
e 1.	koncepce uspořádání krajiny .....	10
e 2.	ochrana přírody a krajiny .....	11
e 3.	prostupnost krajinou .....	12
e 4.	ochrana před povodněmi, protierozní opatření.....	12
e 5.	ÚSES .....	13
e 6.	rekreace.....	14
e 7.	staré ekologické zátěže .....	14
e 8.	dobývání nerostných surovin.....	14
<b>f.</b>	<b>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....</b>	<b>15</b>
f 1.	Členění ploch s rozdílným způsobem využití.....	15
f 2.	Obecné podmínky .....	16
f 3.	Obecné podmínky pro konkrétní plochy .....	16
f 4.	Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1) .....	17
f 5.	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání .....	19
<b>g.</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI .....</b>	<b>31</b>
<b>h.</b>	<b>KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA.....</b>	<b>31</b>
<b>i.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....</b>	<b>31</b>
<b>j.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU .....</b>	<b>32</b>
<b>k.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>32</b>
<b>l.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>32</b>
<b>m.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE .....</b>	<b>32</b>
<b>n.</b>	<b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKÝCH CELKŮ .....</b>	<b>32</b>
<b>o.</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....</b>	<b>32</b>
<b>p.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>33</b>
<b>q.</b>	<b>VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ – .....</b>	<b>33</b>



Zastupitelstvo obce Ctiboř. příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 80, přílohy č. 8 stavebního zákona a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů na základě usnesení č. \_\_ ze dne \_\_\_\_ vydalo opatřením obecné povahy č.1/2025 změnu č. 1 územního plánu Ctiboř.

## ÚZEMNÍ PLÁN CTIBOŘ

### úplné znění po změně č.1

#### a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 30.6.2024.

#### b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

##### b.1) Základní koncepce rozvoje území

1. Územní plán navrhuje rozvoj obce Ctiboř jako obce s dobrými podmínkami pro bydlení s přímým dosahem města Vlašim.
2. Řešené území má potenciál pro sportovně rekreační aktivity na místě původní rekultivované skládky – plocha OS.F.
3. Rozvojové předpoklady jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným přírodním zázemím (zejména Hrádek), které vyvažují nedostatečnou nabídku pracovních příležitostí; dalším kladným předpokladem je výborná dopravní dostupnost do pracovního centra – města Vlašim.
4. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, které by přispěly ke stabilizaci obyvatelstva. Primárním zdrojem obživy v místě ale zůstává i nadále zemědělství, drobná výroba a služby.
5. Obec nemá předpoklad navýšení zaměstnanosti v žádné oblasti, i nadále bude charakter obce zemědělský a pro bydlení; lokalitou s možným podnikatelským potenciálem je výhradně stávající areál na severu sídla, případně plocha SV.E na jihu území.
6. V sídle Ctiboř i na Hrádku bude rozvoj navazovat výhradně na stávající zastavěné území, které lze dále zahušťovat, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní, rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny v minimálním potřebném rozsahu.
7. Nová chatová zástavba je vyloučena.
8. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

##### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Územní plán vymezuje zejména:

###### b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

1. Hrádek (tvrz Kočičina, výšinné opevněné sídliště; areál tvrziště Kočičina, je dále zapsaný v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 29507/2-252 jako nemovitá kulturní památka)
2. kostel sv. Matouše Apoštola, (areál je dále zapsaný v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 30823/2-16 jako nemovitá kulturní památka)

3. areál hradiště Hrádek, dále rovněž zapsaný v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 94534/2-251 jako nemovitá kulturní památka
4. hasičská zbrojnice (Ctiboř)
5. hřbitov (Hrádek)
6. kaplička (Ctiboř)
7. památník padlým 1. světové války
8. další památkově a architektonicky hodnotné stavby:
  - usedlost č.p. 1 s kamennou pilířovou stodolovou, v k. ú. Ctiboř
  - usedlost č.p. 12, v k. ú. Ctiboř
  - dům č.e. 4, v k. ú. Ctiboř
  - fara č.p. 1, v k. ú. Ctiboř
  - bývalá škola č.p. 8, k. ú. Ctiboř

#### **b.2.2) Přírodní hodnoty**

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
2. významné krajinné prvky
3. velký podíl nivních půd v území
4. kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 2)
5. vodní tok Vlašimská Blanice

### **c. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### **c 1. urbanistická koncepce**

##### **c.1.1) Zásady urbanistické koncepce**

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a výrazně rozmanité krajiny.
2. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou nízkopodlažní nebo jen přizemní.
3. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a samot a jejich celkový obraz.
4. Jednotlivé části všech sídel se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nepředpokládá jejich srůstání.
5. Územní plán chrání významné dominanty a pohledové horizonty před nevhodnou zástavbou.
6. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
7. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
8. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
9. Hlavní rozvíjející se funkcí bude venkovské bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním; dále jsou vymezeny plochy pro návrh technické infrastruktury – ČOV a čerpací stanice vodovodu, a plochy sportu a rekreace v sídle Ctiboř.
10. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy ochranné (ZO) a krajinné zeleně (MU), které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
11. Územní plán vymezuje sportovní plochy.
12. Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro výrobu, a to ani pro zemědělskou výrobu mimo zastavěné území obce. Areál v severní části sídla Ctiboř je určen pro smíšenou komerční aktivitu, plocha na jihu pro rodinnou „ekofarmu“ a rodinné bydlení.
13. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci ve volné krajině územní plán neumožňuje.

14. Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou sít' cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje.
15. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významně procento zeleně v území.

### **c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí a sídel**

#### **Ctiboř**

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací nebo tam, kde již proběhla investice do území (ing. sítě, komunikace)
2. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech.
3. Část ploch je vymezena pro smíšené využití, občanskou vybavenost, sport a technickou infrastrukturu
4. V sídle je navržena i plocha rezervy pro bydlení.

#### **Hrádek**

1. Zástavba stabilizována.
2. Součástí zastavěného území téměř nejsou proluky a volné pozemky vhodné k zahuštění zástavby.
3. Zastavitelné plochy jsou tak vymezeny v okrajových částech sídla, kde navazují na stávající komunikace a zástavbu.
4. Stávající enkláva rekreačních chat je určena ke změně využití v zastavěném území (T5) – pro bydlení.

#### **Samoty**

1. Zástavba stabilizována.
2. Součástí zastavěného území jsou volné pozemky vhodné k zahuštění zástavby jen minimálně.
3. Nové rozvojové plochy nejsou vymezeny s ohledem na kvalitu přírodního prostředí v okolí samot.

#### **Plochy individuální rekreace**

1. Zástavba stabilizována v ploše stávajících pozemků v zastavěném území.
2. Další rozvoj je nežádoucí.

### **c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí**

#### **Bydlení**

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí a je s ohledem na umístění plochy rozčleněno do ploch bydlení venkovského a do ploch smíšených obytných (s druhotnou zemědělskou funkcí), které odpovídají historické zástavbě.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. 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.

#### **Občanské vybavení**

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
2. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch venkovského bydlení i do ploch smíšených obytných.
3. ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.
4. Nově jsou navrhovány sportovní plochy a sportovní plochy specifické.
5. Plocha veřejného pohřebiště je stabilizována.

**Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace**

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras.

**Individuální rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci**

1. V území jsou stabilizovány dvě plochy staveb pro rodinnou rekreaci, některé (P3) již byly začleněny do ploch s jinou funkcí.
2. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je vyloučena.

**c 2. vymezení zastavitelných ploch**

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné a smíšené obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení, s oddělenými plochami zahrad, které umožňují pouze omezený druh staveb; případně se jedná o specifické funkce jako technická infrastruktura, sport a rekreace apod.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy(tabulka č.1) :

	Ozn.	(ha)	popis, doplnění regulací
Z	1	0,6459	zastavitelná plocha bydlení
Z	4	0,5904	zastavitelná plocha bydlení, včetně zahrady, v jižní části max. 2RD, v severní max. 2RD
Z	5	0,4672	zastavitelná plocha bydlení, včetně zahrady, max. 2RD
Z	6	0,4318	zastavitelná plocha bydlení, včetně zahrady
Z	7	0,6003	plocha pro sport a rekreaci
Z	8	0,4037	zastavitelná plocha smíšeného bydlení, včetně zahrady, v zastavěném území, max. 1RD
Z	10	0,4537	zastavitelná plocha bydlení, včetně zahrady, max. 1RD
Z	11	0,4674	zastavitelná plocha bydlení, včetně zahrady, max. 2RD
Z	13	6,3498	plocha pro specifický druh sportu a rekreace, plocha pro recyklaci
Z	14	0,2720	zastavitelná plocha smíšeného bydlení, včetně zahrady, v zastavěném území, max. 1RD
Z	DS1	0,3153	plocha pro stabilizaci a vybudování pozemních komunikací
Z	DS2	0,3666	plocha pro stabilizaci a vybudování pozemních komunikací
Z	DS3	0,5268	plocha pro stabilizaci a vybudování pozemních komunikací
Z	DS4	0,2118	plocha pro stabilizaci a vybudování pozemních komunikací
Z	DS5	0,0998	plocha pro stabilizaci a vybudování pozemních komunikací
Z	TU1	0,0614	plocha pro technickou infrastrukturu a sportovní zázemí přilehlé plochy
Z	TU2	0,0567	plocha pro technickou infrastrukturu (ČOV)

**c 3. plochy transformační**

1. ÚP vymezuje plochy transformační (tabulka č.2):

	Ozn.	(ha)	popis, doplnění regulací
T	1	0,0749	změna na plochu DS
T	2	0,0808	změna na plochu DS
T	3	0,0690	změna na plochu DS
T	4	0,0333	změna na plochu DS
T	5	0,1523	změna využití, změna ze staveb RI na bydlení; max. 2RD, požadavek na min. velikost stavebního pozemku se nepoužije
T	6	0,0151	změna na plochu DS
T	7	0,0392	změna na plochu DS
T	8	0,2748	změna na ochrannou zeleň

**c 4. systém sídelní zeleně**

1. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleně přírodního charakteru.
2. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství
3. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy jako součást nových zastavitelných ploch. ÚP stabilizuje plochy obecní zeleně, jedná se zejména o doprovodnou zeleň podél cest a o kvalitní plochu zeleně, která je součástí veřejného prostranství nebo ploch navazujících
4. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění. ÚP stanovuje minimální rozsah sídelní zeleně mimo plochy přírodní a lesní.

**c 5. charakter území**

1. Ctiboř – typickým charakterem je venkovská architektura, výrazným znakem je šikmá sedlová střecha. Ani v novodobé zástavbě nejsou stavby s pultovou nebo plochou střechou. tyto moderní tvary musí být výjimečné a vhodně zakomponované, ale obecně lze konstatovat, že nejsou do území vhodné.
2. Hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží, plus podkroví.
3. Ostatní sídla v území - zejména Hrádek - jsou rovněž typicky venkovská, stavby podélného půdorysu se sedlovou střechou, převážně přízemní s obytným podkrovím. Objekty se dvěma nadzemními podlažími jsou výjimečné, jedná se o výraznou stavbu ve sktruktuře sídla.

## **d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **d 1. veřejná technická infrastruktura**

#### **d.1.1) Zásobování elektrickou energií**

##### **Koncepce řešení**

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.
2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevyklučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny podzemní kabelovou sítí

#### **d.1.2) Spoje**

##### **Koncepce řešení**

1. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
3. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je jejich další umisťování na samostatně stojící stožáry.

#### **d.1.3) Zásobování plynem**

1. Vzhledem ke vzdálenosti nejbližšího napojovacího bodu a vzhledem k předpokládané finanční náročnosti a nízké efektivnosti, není plynofikace území řešena.

#### **d.1.4) Zásobování pitnou vodou**

##### **Koncepce řešení**

1. Obec má vlastní lokální zdroje pitné vody, obec nemá vodovod.
2. Součástí ÚP je návrh připojení na dálkový vodovod od Vlašimi, dále rozvod v rámci sídel Ctiboř a Hrádek

#### **d.1.5) Odkanalizování**

##### **Koncepce řešení - splaškové vody**

1. Součástí návrhu ÚP je stanovení koncepce odkanalizování do obecní ČOV Ctiboř, včetně vymezení plochy pro umístění ČOV, kanalizace bude navržena jako oddílná.
2. U samotného akceptovat odkanalizování do bezodtokých jímek, nebo domovních ČOV, případně i přečerpávání do centrální obecní ČOV.

##### **Koncepce řešení - srážkové vody**

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
2. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.
3. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

#### **d.1.6) Technická infrastruktura – recyklace**

1. ÚP vymezil plochy pro recyklaci druhotných surovin, zejména v oblasti stavebních materiálů.
2. Plocha nesmí negativně ovlivnit okolní přírodní a sportovně rekreační plochy.

## **d 2. veřejná dopravní infrastruktura**

### Silniční doprava

1. Současná silniční síť II. a III. třídy je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

### Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
4. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška
5. Rozšíření komunikací je zčásti navrženo jako veřejně prospěšné stavby

### Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Územní plán vymezil návrh doplňující (propojující) cestní sítě pro další prostupnost krajinou.

### Doprava v klidu

1. V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
2. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

### Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících účelových komunikacích i polních a lesních pěšinách.

### Cyklistická doprava

1. Územní plán vymezil plochy a koridory pro cyklotrasy – formou koridorů prostupnosti i vymezením stabilizovaných ploch silniční dopravy.

### Hipostezky a hipotrasy

1. Hipostezky a hipotrasy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

## **d 3. veřejná občanská vybavenost**

1. Obec vzhledem ke své rozloze nemá téměř žádné veřejné občanské vybavení. V obci jsou stabilizované plochy občanské vybavenosti konkrétní funkce (obecní úřad, kostel, hasičská zbrojnice atd.)
2. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy, s výjimkou ploch pro sport a rekreaci, případně specifickou rekreaci.
3. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### e 1. koncepce uspořádání krajiny

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití
3. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.). Dále je zachováno harmonické měřítko krajiny rozmístěním a definováním podmínek plošného a prostorového uspořádání sídelních ploch s rozdílným způsobem využití.
4. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (NU, MU, AL, AT). Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy přírodního charakteru v plochách NU, MU, AP, AL, AT.
5. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MU).
6. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských (AP, AL, AT); ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvků (MU), návrhem obnovy některých částí historických niv (NU) a návrhem ploch s trvalými travními porosty (AL).
7. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
8. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (pěší propojení). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji MU).
9. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
10. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch sídelní zeleně (zejm. ZZ).
11. Je navržen způsob odclonění stávajících ploch s negativním vlivem vymezením zejména ploch zeleně izolační (ZO).
12. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
13. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále v kapitole e 2).
14. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
15. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
16. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
17. Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
18. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).

**e 2. ochrana přírody a krajiny**

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU, smíšených krajinných MU a zemědělských charakteru AL) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
  - 2.1. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NU, LU, MU),
  - 2.2. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy AL, AT, MU, NU A LU, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MU)
  - 2.3. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
  - 3.1. na maximální zachování přirozených ploch niv, zejména v plochách NU, dále WT a okrajově v dalších krajinných plochách (AL či MU)
  - 3.2. na obnovu niv v rozvojových plochách přírodních, na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami a v liniích údolnic (plochy změn v krajině)
  - 3.3. na zachování a rozvoj sídelní a krajinné zeleně (zejména ZZ)
4. Ve všech plochách údolních niv v řešeném území jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech – v řešeném území se jedná výhradně o návrh ČOV, případně o stávající plochy zástavby bez možnosti rozšiřování
5. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umisťování drobných vodních ploch přírodního charakteru (NU, LU, AP) a vodních ploch přírodního charakteru (NU).
6. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny.
7. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině dle stavebního zákona (viz regulativy).
8. Vzhledem k vyhodnocení koncepce krajiny a relativně malému rozvoji území lze konstatovat, že navržené řešení ÚP nemá vliv na krajinný ráz.

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (tabulka č. 3)

	Ozn.	(ha)	popis, doplnění regulací
K	AL1	11,9024	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL2	4,3898	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL3	1,8864	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL4	21,7030	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL5	3,7138	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL6	11,5635	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL7	11,0980	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL8	7,8172	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	AL9	8,5861	návrh změny kultury z OP na TTP, podklad ÚSK
K	PK1	0,1088	obnovení prostupnosti krajinou
K	PK2	0,2879	obnovení prostupnosti krajinou
K	PK3	0,5084	obnovení prostupnosti krajinou
K	U1	1,7918	změna kultury na TTP, případně jinou zeleň, založení ÚSES
K	U2	2,7717	změna kultury na TTP, případně jinou zeleň, založení ÚSES
K	U3	0,0965	změna kultury na TTP, případně jinou zeleň, založení ÚSES

K	UN1	0,0603	změna kultury na TTP, údolní niva
K	UN2	0,7417	změna kultury na TTP, údolní niva
K	ZK1	1,5971	stabilizace krajinné zeleně
K	ZK2	0,5349	stabilizace krajinné zeleně
K	ZK3	0,1241	stabilizace krajinné zeleně
K	ZK4	0,8092	stabilizace krajinné zeleně
K	ZK5	0,3634	stabilizace krajinné zeleně
K	LU1	1,0494	stabilizace založeného lesa

Plochy změn v krajině jsou patrné z hlavního výkresu a výkresu základního členění území.

### e 3.           prostupnost krajinou

1.       Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. Dále navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí – viz plochy DS a MU pro rozšíření prostupnosti v hlavním výkrese a kapitole d.3.
2.       Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
  - 2.1.     komunikace (II. a III. tř., místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
  - 2.2.     nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MU)
3.       Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (DS) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
4.       Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AL, AP a MU , v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch MU.
5.       Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídel, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou.
6.       Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině, lze akceptovat výhradně oplocení lesních školek a obor, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy.). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.

### e 4.           ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1.       Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
  - 1.1.     spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků;
  - 1.2.     spočívá v návrhu ploch přírodních (NU) v historických nivách vodních toků (plochy K.UNx).
  - 1.3.     je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně a návrhem ploch MU a LU (plochy K.ZKx).
  - 1.4.     spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských na plochy AP a AL, případně i AT

- 1.5. je realizována také zachováním ploch lesních (NU)
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách MU, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, MU ad.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné
3. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:
  - 3.1. funkční nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NU), případně vodní (WT);
  - 3.2. možnosti přípustného využití, jako jsou zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, revitalizace vodních toků a zakládání související charakteristické vegetace na plochách NU, MU, AP, AL, AT;
  - 3.3. územní ochrana ploch potřebných k umístění opatření na ochranu před povodněmi a vymezení území určená k rozlivům povodní, zejména se obecně jedná o plochy NU a WT, ale umístění protipovodňových opatření je také možné v plochách ostatních (viz kapitolu regulativy);
  - 3.4. obecně dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření, zejména zachováním a návrhem ploch AL a MU
4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (WT) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (NU) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření. V případě ploch NU, AP, AL, AT jsou opatření ještě blíže specifikována.
5. V řešeném území je vymezeno záplavové území a aktivní zóna záplavového území Blanice ve východní části území. V těchto územích nejsou vymezeny rozvojové zastavitelné plochy, jsou zde vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití přírodní (NU), v malé míře lesní (LU). Území leží v pramenné oblasti, sídla leží v horní části povodí drobných vodních toků.
6. Ochrana před povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.
7. Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán navrhuje některá opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině.
8. V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
  - 8.1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku, u řeky Blanice je koridor v min. š. 8m.
  - 8.2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

## e 5. ÚSES

1. Návrh územního plánu Ctiboř upřesňuje vymezení regionálních a lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. Všechny navrhované části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.
3. Na území obce Ctiboř jsou vymezeny následující prvky ÚSES:
  - LBC 10 Remíz u letiště;
  - LBC 51 Svahy u Blanice nad Ctiboří;
  - LBC 1.5 Blanický mlýn;
  - LBC Blanice u Srbova mlýna;
  - LBK 25 Remíz u letiště - Lipinský potok;
  - LBK 52 Lipinský potok - Svahy u Blanice nad Ctiboří;
  - LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří - Blanice u Srbova mlýna;

- LBK 53 Blanický mlýn - Blanice u Srbova mlýna;
  - LBK 53 Blanice u Srbova mlýna – Vysoká Lhota.
4. Pro zajištění funkčnosti některých prvků ÚSES byly vymezeny plochy změn v krajině: K.U1 - U3.

#### **e 6. rekreace**

1. Součástí návrhu nejsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci, funkci pobytové rekreace umožňují některé plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
2. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
3. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PU), plochy sportu (OS, OS.F) a vodní (WT).
4. Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezena nová propojení, obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
5. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou architekturu a zeleň aj.).
6. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.

#### **e 7. staré ekologické zátěže**

1. V území je bývalá skládka, návrh ÚP nepočítá s jejím dalším využitím pro odpadové hospodářství – skládka je již rekultivována a ÚP navrhuje jiné využití (OS.F a TO)
2. V rámci odclonění negativních vlivů plochy původní zemědělské výroby – dnes OK – je vymezena nová plocha ochranné zeleně jako plocha transformační přímo součástí pozemku stavby.

#### **e 8. dobývání nerostných surovin**

1. Na území obce nezasahují chráněná ložisková území ani dobývací prostor.

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

### f 1. **Členění ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BV	bydlení venkovské
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení sport
OS.F	občanské vybavení sport, typ F
OH	občanské vybavení hřbitovy
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	zeleň ochranná a izolační
SV	smíšené obytné venkovské
SV.E	smíšené obytné venkovské, typ E
DS	doprava silniční
TU	technická infrastruktura všeobecná
TO	nakládání s odpady
WT	vodní a vodních toků
AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty
AT	trvalé kultury
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro prostorové uspořádání

## f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
  - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
  - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
  - 2.3. **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.
  - 2.4. **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.
3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
  - 3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
  - 3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
  - 3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

## f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy

1. Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině, umístěvaná ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístěvány mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MU (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES. Silnice dané regionálními vazbami omezovány nejsou.
4. V plochách krajinných (AL, AP, AT, LU, NU, MU, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. Křížení pozemními komunikacemi není nikde vyloučeno.
5. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
  - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
  - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
6. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
7. Při umístěování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
8. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.
9. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

10. FVE může být umístěna výhradně na střešním plášti staveb, nebo na jejich fasádě.
11. Pro definici velikosti pozemku je nutno vycházet z vymezení zastavěného území ke dni nabytí účinnosti ÚP před změnou č.1, nikoliv po dalších jeho změnách. Pro výpočet nelze využít sousední plochy zastavěného stavebního pozemku ani pozemku jiného vlastníka
12. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.
13. Pro potřeby výpočtu velikosti pozemku (min. velikost pro zástavbu) lze využít i přímo navazující plochu téhož pozemku v ploše ZZ.
14. Při oddělování ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu, platí pro všechny plochy.
15. V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, než je uvedeno v kap. f 5., pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. i mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří (regulace ploch RZV tím není dotčena). Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije – toto ustanovení nelze využít pro změny staveb, ale výhradně pro demolici (nebo zbořeníště) a následnou novostavbu.
16. V ploše BV, SV, ZZ a SV.E může být na pozemku rodinného domu dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umísťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu.
17. V oblasti Horního rybníka je nutné koordinovat využití území v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, včetně respektování základních podmínek ropuchy obecné a skokana štíhlého.

#### **f 4. Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)**

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (1)

1. v ploše NU, MU a LU:
  - 1.1. stavby nebo soubor staveb (součet) nad 30m<sup>2</sup>; a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
  - 1.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 10ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300m
  - 1.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách:
  - 2.1. stavby nebo souboru staveb (součet) nad 50m<sup>2</sup>; a výšky více než 5m nad niveletou přilehlého terénu
  - 2.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500m
  - 2.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt nebo pohyb osob pod střechem.

3. v plochách ÚSES:
  - 3.1. terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení

- 3.2. cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
  - 4.1. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, založení sadů
  - 4.2. lesní, ovocné, okrasné a jiné školky
  - 4.3. dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
  - 4.4. zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.

Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě 7 a 8.

5. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
  - 5.1. pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
  - 5.2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
  - 5.3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra
6. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická) – krom podle bodu 7, z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu.
7. V případě stavby pro zemědělství v souladu s §122, odst. (1) lze umístit FVE ostrovního systému, ale pouze na střešním pláši dané stavby.
8. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
  - 8.1. EVL (NATURA 2000) a ve vzdálenosti 1000m od ní
  - 8.2. ÚSES
  - 8.3. ve vzdálenosti menší než 750m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení

## f 5. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

### BV – bydlení venkovské

- a) hlavní využití  
bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
  1. související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
  2. drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
  3. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
  4. ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku
  5. pozemní komunikace, parkovací stání
  6. související technická infrastruktura
  7. veřejná prostranství
  8. veřejná zeleň, dětská hřiště
  9. izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
  1. hospodářské zázemí pro samozásobitelskou činnost (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
  2. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
  3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 30% daného využití stavby
- d) nepřípustné využití
  1. výroba, stavby individuální rekreace
  2. sklady jako samostatná funkce v území
  3. řadové rodinné domy a dvojdomy

#### Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 30%, u části pozemku nad 750m<sup>2</sup> pouze 10%
2. minimální podíl zeleně 50 %
3. minimální velikost stavebního pozemku pro RD je 750 m<sup>2</sup>, v případě umístění dvou bytových jednotek v RD musí být velikost parcely min. 1200m<sup>2</sup>, v případě tří jednotek pak min. 1600m<sup>2</sup>
4. maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní včetně ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

### **SV –smíšené obytné venkovské**

- a) hlavní využití  
bydlení spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)
  
- b) přípustné využití
  1. podnikatelské, komerční aktivity, drobná výroba či řemeslná výroba bez negativních vlivů na okolí
  2. pozemní komunikace, parkovací stání
  3. související technická infrastruktura
  4. veřejná prostranství
  5. veřejná zeleň, dětská hřiště
  
- c) podmíněně přípustné využití
  1. podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy
  
- d) nepřípustné využití
  1. průmyslová výroba, stavby individuální rekreace
  2. sklady jako samostatná funkce v území
  3. rodinné dvojdomy a řadové rodinné domy
  4. bytové domy

#### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. zastavitelnost ploch max. 35%; pro obytné stavby max. 30%, u části pozemku nad 750m<sup>2</sup> pouze 15%, u části pozemku nad 2000m<sup>2</sup> pouze 5%
2. minimální podíl zeleně 50%
3. minimální velikost stavebního pozemku pro RD je 750 m<sup>2</sup>, maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní včetně ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

### **SV.E – smíšené obytné venkovské, typ E**

- a) hlavní využití  
plochy jsou primárně určené pro zemědělskou farmu a sportovní aktivity, spojené s ubytováním a případně chovem koní nebo jiných hospodářských zvířat
- b) přípustné využití
  1. stavby pro bydlení a pro ubytování v součtu do 50% hrubé podlahové plochy všech staveb celé plochy SV.E
  2. oplocení
  3. zpevněné i nezpevněné plochy výběhů a jízdáren
  4. stavba jízdárny a jejího příslušenství (zejména sklad krmiva, překážek a jezdeckých potřeb)
  5. stavby zemědělské – stodoly, kolny, hospodářská stavení pro ustájení
  6. doprovodná zeleň
  7. zpevněné plochy a parkoviště účelově pro danou plochu
  8. dopravní a technická infrastruktura
  9. hygienická zařízení, další technické nebo skladové zázemí odpovídající hlavnímu využití, včetně staveb administrativně provozních
- c) nepřipustné využití
  1. veškerá zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím,
  2. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro pobytovou rekreaci nebo bydlení

#### **Prostorové uspořádání, další regulace**

1. maximálně 1 nadzemní podlaží apodkroví nebo dvě nadzemní včetně ustupujícího podlaží; maximální výška objektu je 9m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
2. max. zastavěnost 20% celé plochy
3. min. plocha zeleně (nezpevněných ploch) 60%
4. součástí plochy mohou být max. 2 samostatně stojící rodinné domy, řadové domy nebo dvojdomy jsou nepřipustné

### **ZZ – zeleň zahradní a sadová**

- a) hlavní využití  
plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
- b) přípustné využití
  1. drobné zahradní stavby (skleníky, altány, pergoly, bazény apod.)
  2. pěší cesty
  3. soukromé účelové cesty
  4. stavby podle bodu f 3., 16.
- c) nepřipustné využití
  1. ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
  2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

#### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. minimální podíl zeleně 75%

## OV – občanské vybavení veřejné

- a) hlavní využití  
občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)
- b) přípustné využití
  1. jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport),
  2. pozemní komunikace, parkovací stání
  3. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 20% hrubé podlažní plochy
  4. chráněné byty, služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy
  5. veřejná prostranství
  6. plochy zeleně, dětská hřiště
  7. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití, výroba, rekreace

### Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 80%
2. minimální podíl zeleně 20%
3. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží plus podkroví, maximální výška 13 m
4. výškové omezení neplatí pro technické části staveb (siréna hasičské zbrojnice apod.)

## OK – občanské vybavení komerční

- a) hlavní využití  
plochy pro komerční stavby a zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- b) přípustné využití
  1. veřejná prostranství
  2. bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení do 25% hrubé podlažní plochy
  3. pozemní komunikace, parkovací stání
  4. plochy zeleně, dětská hřiště
  5. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
  1. výroba, stavby individuální rekreace

### Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 40%
2. minimální podíl zeleně 50%
3. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška 10 m

### OH – občanské vybavení hřbitovy

- a) hlavní využití  
hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium
- b) přípustné využití
  1. drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
  2. veřejná zeleň
  3. pěší cesty
  4. související technická a občanská vybavenost
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

### OS – občanské vybavení sport

- a) hlavní využití  
plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- b) přípustné využití
  1. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor) do 40% hrubé podlažní plochy
  2. služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování) do 40% hrubé podlažní plochy
  3. veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
  4. pozemní komunikace, parkovací stání
  5. administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
  6. služební byty; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy staveb
  7. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, výroba, stavby individuální rekreace

#### Prostorové uspořádání, další regulace:

1. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží, maximální výška 8 m – s výjimkou sportovního vybavení a staveb, kde je požadavek dán technickým nebo sportovním předpisem
2. zastavitelnost ploch max. 25%, zpevněné plochy max. 25% (do zpevněných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy hřišť a jiných nekrytých sportovních ploch)
3. minimální podíl zeleně 20%

## **OS.F – občanské vybavení sport, typ F**

- a) hlavní využití  
plochy pro zařízení a stavby sloužící ke specifickému rekreačnímu sportu
- b) přípustné využití
  1. terénní úpravy a stavby pro dráhy FMX parku, včetně tréninkových stěn a zařízení
  2. terénní úpravy a stavby pro dráhy BMX parku, včetně tréninkových stěn a zařízení
  3. terénní úpravy a stavby pro dráhy skateparku, včetně tréninkových stěn a zařízení
  4. terénní úpravy a stavby pro dráhy městského parkouru (PK), včetně tréninkových stěn a zařízení
  5. administrativní, provozní a hygienická zařízení a garáže, vše související s hlavním využitím,
  6. služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování, sklady) do 40% hrubé podlažní plochy
  7. pozemní komunikace, parkovací stání
  8. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, výroba, stavby individuální rekreace
  2. samostatné stavby skladů

### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní a podkroví, maximální výška 8 m – s výjimkou sportovního vybavení a staveb, kde je požadavek dán technickým nebo sportovním předpisem
2. zastavitelnost ploch max. 10%, zpevněné plochy max. 25% (do zpevněných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy hřišť, drah a jiných sportovních ploch)
3. minimální podíl zeleně 40%

## **RI – rekreace individuální**

- a) hlavní využití  
plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
  1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
  2. komunikace, parkovací stání
  3. veřejná prostranství
  4. veřejná zeleň, dětská hřiště
  5. související technická infrastruktura
  6. sportovní plochy
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost

### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. zastavitelnost ploch do 70m<sup>2</sup> a zároveň max. 20% plochy pozemku v ploše RI, neplatí pro pozemky již vymezené v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
2. zpevněné plochy max. 20 %
3. minimální podíl zeleně 70%
4. maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška 6 m; výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

## **PU - veřejná prostranství všeobecná**

- a) hlavní využití  
plochy veřejných prostranství i ostatních účelových ploch sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce a funkce v území, včetně ploch veřejné zeleně a dopravy
- b) přípustné využití
  1. zpevněné plochy
  2. místní a účelové komunikace
  3. silnice
  4. parkovací plochy
  5. veřejná zeleň
  6. trasy a stavby ing. sítí
  7. městský mobiliář, dětské hřiště, stavby pro reklamu
  8. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m
  9. stavby pro obchod, do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
  2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. objemová regulace se nevztahuje na stavby dočasné

## **ZO – zeleň ochranná a izolační**

- a) hlavní využití  
plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) podmíněně přípustné využití
  1. komunikace účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- c) nepřípustné využití
  1. stavby s výjimkou zpevněných ploch
  2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. minimální podíl zeleně 80%

### **DS – doprava silniční**

- a) hlavní využití  
plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
- b) přípustné využití
  1. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
  2. veřejná prostranství
  3. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
  4. veřejná a ochranná zeleň
  5. stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
  1. výroba, bydlení, rekreace, ostatní komerce, služby a občanská vybavenost

### **TU – technická infrastruktura všeobecná**

- a) hlavní využití  
plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
  1. izolační zeleň
  2. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
  1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
  2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **TO – nakládání s odpady**

- a) hlavní využití  
plochy pro skladování, zpracování a recyklaci druhotných surovin
- b) přípustné využití
  1. recyklační linka
  2. deponie, kryté sklady
  3. kompostárna
  4. příslušné administrativní a hygienické zařízení v souladu s hlavním využitím
  5. izolační zeleň, technologické zpevněné plochy
  6. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
  1. bydlení, ubytování
  2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

#### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. minimální podíl zeleně 40%

### **WT - vodní a vodních toků**

- a) hlavní využití  
vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
  1. doprovodná zeleň vodních ploch a toků
  2. cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
  3. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
  4. revitalizace vodních ploch
  5. liniové trasy VTI
- c) nepřipustné využití
  1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### **MU – smíšené krajinné všeobecné**

- a) hlavní využití  
krajinné prvky a rozptýlená zeleň
- b) přípustné využití
  1. plochy plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.),
  2. extenzivní formy hospodaření
  3. liniové trasy VTI
  4. cyklostezky, hipostezky
- c) podmíněně přípustné využití
  1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
  2. mobiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

  1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinozvodňovacích funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy)
- d) nepřipustné využití
  1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **NU –přírodní všeobecné**

- a) hlavní využití  
plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem
- b) přípustné využití
  1. vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady nebo periodicky vlhká místa a prameniště
  2. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
  3. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář
- c) podmíněně přípustné využití
  1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostitního hospodaření)
  2. křížení liniové trasy VTI
  3. křížení cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)
- d) nepřípustné využití
    1. intenzivní formy hospodaření
    2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **LU –lesní všeobecné**

- a) hlavní využití  
plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
  1. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
  2. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
  3. drobná krajinná architektura a mobiliář
  4. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné
  5. liniové trasy VTI
  6. cyklostezky, hipostezky
- c) nepřípustné využití
  1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **AP orná půda**

- a) hlavní využití:  
půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná
- b) přípustné využití
1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
  2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky pouze na nižších třídách ochrany (III- - V.)
  3. doprovodná zeleň komunikací
  4. drobná krajinná architektura a mobiliář
  5. účelové komunikace a polní cesty
  6. cyklotrasy, hipotrasy
- c) podmíněně přípustné využití
1. cyklostezky, hipostezky
- pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch
- d) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **AL trvalé travní porosty**

- a) hlavní využití:  
půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy
- b) přípustné využití
1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
  2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
  3. doprovodná zeleň komunikací
  4. drobná krajinná architektura a mobiliář
  5. účelové komunikace a polní cesty
  6. cyklotrasy, hipotrasy
- c) podmíněně přípustné využití
1. cyklostezky, hipostezky
  2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
- pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:
1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch
- d) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

<b>AT trvalé kultury</b>
--------------------------

- a) hlavní využití:  
půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k sadovnictví extenzivní (tradiční) formy
- b) přípustné využití
  1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
  2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
  3. doprovodná zeleň komunikací
  4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
  5. drobná krajinná architektura a mobiliář
  6. účelové komunikace a polní cesty
  7. cyklostezky, hipostezky
- c) nepřípustné využití
  1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
  2. technické a intenzivní sadovnictví za použití plošného zakrývání sadů apod.

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

1. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření, jedná se o plochy k založení ÚSES:

Typ	Ozn.	(ha)	Popis
VU	LBC10	1,7919	založení biocentra LBC.10
VU	LBK25	2,8773	založení biokoridoru LBK.25

2. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšné stavby:

Typ	Ozn.	(ha)	Popis
VD	DS4	0,2118	vybudování nové komunikace
VD	T3	0,0690	vybudování nové komunikace a rozšíření stávající
VD	T4	0,0333	vybudování nové komunikace
VD	Z6	0,0621	vybudování nové komunikace
VT	TU1	0,0366	plocha pro čerpací stanici vodovodu
VT	TU2	0,0567	plocha pro obecní ČOV

3. Součástí návrhu ÚP jsou koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby hlavních řadů splaškové kanalizace a vodovodu:

Typ	Ozn.	(bm)	Popis
VT	K1	3897	hlavní řad splaškové kanalizace, včetně objektů na něm
VT	V1	5277	hlavní řad vodovodu, včetně objektů na něm

Koridor je vymezen v šíři +/- 5m od osy, v zastavěném území je jeho šíře omezena stávajícími budovami.

**h. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA**

1. Není obsahem ÚP.

**i. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

1. Součástí návrhu je jedna plocha rezerv pro bydlení; její další zachování nebo převedení do ploch návrhových musí být provedeno s ohledem na zastavění přilehlých ploch.

**j. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU**

1. Není obsahem ÚP.

**k. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

1. Není obsahem ÚP.

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

1. Není obsahem ÚP.

**m. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE**

1. Není obsahem ÚP.

**n. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKÝCH CELKŮ**

1. ÚP nevymezuje žádné takto významné stavby nebo celky.

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

1. Není obsahem ÚP.

**p. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část územního plánu Ctiboř obsahuje 37 číslovaných stran:**

z toho 2 listy obsah, stránky 3 - 33 výrok, stránky 33 – 37 výklad pojmů

**Grafická část obsahuje 3 výkresy:**

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

**q. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ –**

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošně vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské(naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m<sup>2</sup>, slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypsádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na

mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

**EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ** jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

**EXTENZIVNÍ SADY** jsou významným krajinotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýtí 80-100 let).

**HYDROMORFNÍ PŮDY** je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasně nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

**INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ** jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

**KRAJINA** znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

**KRAJINNÝ RÁZ** je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

**VOLNÁ KRAJINA** je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

**ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU** jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

**HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY** je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

**KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ** jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

**MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ** jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

**PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM** jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

**PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ** jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

**REMÍZ** je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

**RETENCE VODY** je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retenční schopnost nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadů srážek, zasakování do podzemních vod). Retenční schopnost se snižuje např. odvodňováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

**REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ** je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulární schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůň v nivě toku a výsadbou stanovištěně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

**STROMOŘADÍ** je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozstupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

**TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ** (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozmeněné podobě.

**ÚDOLNÍ NIVA**, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd. **VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY** definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

**ÚDOLNICE** je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

**ZELEŇ** je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejné

přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

**DOPROVODNOU ZELENÍ** se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídelní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

**VNITROBLOK** je plocha za primární stavbou směrem od uliční čáry, musí navazovat na vnitroblok sousedního pozemku. Pokud by tato plocha opět přiléhala k uliční čáře, nelze ji definovat jako vnitroblok.

**RD** = rodinný dům, pojem dle stavebního zákona a předpisů souvisejících

**DVOJDŮM** – sestává ze dvou částí, které na sebe navazují na společné hranici pozemku; z hlediska definice se jedná o samostatný rodinný dům na vlastním pozemku, který navazuje zcela nebo z části na sousední objekt dalšího samostatného rodinného domu. Pro potřeby definice, že se jedná o dvojdům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdому přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Definice dvojdому musí být zajištěna při vymezení stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro oba pozemky současně, na sousedním pozemku pak může být povolena pouze druhá polovina dvojdому. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné. Návrh jedné poloviny dvojdому nesmí omezit zástavbu sousedního, například přesahem požárně nebezpečného prostoru, umístěním oken na spojnici apod.

**ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM** – sestává ze tří a více sekcí, kdy každá sekce je z hlediska definice samostatným rodinným domem na vlastním pozemku. Střední sekce vyplňuje celou šíři pozemku na obě strany k sousedním sekcím, ale nemusí na sousední objekty navazovat celou plochou staveb. Pro potřeby definice, že se jedná o řadový rodinný dům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdому přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Koncová sekce přiléhá pouze k jednomu sousednímu střednímu řadovému RD.

Definice řadového rodinného domu musí být zajištěna při vymezení stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro všechny pozemky v řadě současně, na vymezených pozemcích pak může být povolena pouze střední nebo koncová sekce řadového rodinného domu – podle vymezení. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné. Návrh jednotlivé sekce nesmí omezit zástavbu sousedních, například přesahem požárně nebezpečného prostoru, umístěním oken na spojnici apod.

**SOLITERNÍ RODINNÝ DŮM** – samostatně stojící rodinný dům, jehož žádná část nepřiléhá na hranici pozemku; toto ustanovení neplatí pro doplňkové stavby na pozemku RD.

**JEDNOTKY V RODINNÉM DOMĚ** – v každém z RD může být v souladu s právními předpisy vymezen určený počet jednotek. Pozemek pro RD a číslo popisné je vždy pro jeden RD, bez ohledu na počet jednotek.

**FVE** – fotovoltaický solární panel, je tvořen solárními (fotovoltaickými) články, jež elektromagnetickou energii světla mění v energii elektrickou (def. Wikipedie).

**OZE** - Obnovitelné zdroje energie (větrná energie, solární energie, hydroelektrická energie, energie z oceánu, geotermální energie, biomasa a biopaliva) jsou alternativami k fosilním palivům a přispívají ke snížení emisí skleníkových plynů, k diverzifikaci dodávek energie a ke snížení závislosti na nespolehlivých a nestabilních trzích s fosilními palivy, především s ropou a zemním plynem (definice Směrnice EU)

**KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU** je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech.

**KOEFICIENT ZELENĚ** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeleň je považována pouze plocha schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv

konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravnovacích dlaždic ani záhony kryté kamenivem.

**NERUŠÍCÍ VÝROBA** je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

**NERUŠÍCÍ SLUŽBY** jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);

**CYKLOTRASA, CYKLOSTEZKA** – cyklotrasa je vymezený směr pohybu cyklistů po stávajících komunikacích nebo plochách, které pohyb umožňují; cyklostezka je zpevněná cesta primárně určená pro pohyb cyklistů

**HIPOTRASA, HIPOSTEZKA** – hipotrasa je vymezený směr pohybu jezdců s koňmi po stávajících komunikacích nebo plochách, které pohyb umožňují; hipostezka je zpevněná cesta primárně určená pro pohyb jezdců s koňmi

**HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA** – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.