



ÚZEMNÍ PLÁN **Šlapanice**

TEXTOVÁ ČÁST
(PRO 2. OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ)

Ing. arch. Michaela Štádlerová

SRPEN 2026

PORÍZOVATEL:

Obecní úřad Šlapanice
starosta Ing. David Slavík
s osobou oprávněnou k výkonu územně
plánovací činnosti
adresa:
Obecní úřad Šlapanice
Šlapanice 68
273 71 Zlonice

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová,
ČKA 03 121
spolupráce:
Ing. Milena Morávková
Ing. Robert Adam
adresa:
Na Míčánci 2717/2g
160 00 Praha 6
tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová

OBSAH:

ÚZEMNÍ PLÁN ŠLAPANICE - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území	4
a.1) Vymezení řešeného území	4
a.2) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce	4
b.1) Základní koncepce rozvoje území obce	4
b.2) Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území	5
b.3) Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území	5
c) Urbanistická koncepce	6
c.1) Principy urbanistické koncepce a urbanistické kompozice	6
c.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	6
c.3) Vymezení zastavitelných ploch	7
c.4) Vymezení transformačních ploch	8
c.5) Vymezení systému sídelní zeleně	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury	9
d.1) Občanské vybavení	9
d.2) Veřejná prostranství	10
d.3) Dopravní infrastruktura	10
Silniční doprava	10
Síť místních a účelových komunikací	11
Doprava v klidu	11
Dopravní obsluha	11
Pěší a cyklistická doprava	11
d.4) Technická infrastruktura	12
Odvádění a likvidace odpadních vod	12
Zásobování elektrickou energií	12
Zásobování teplem a plynem	13
Ropovody a produktovody	13
Telekomunikace a radiokomunikace	13
Nakládání s odpady	14
d.5) Zelená infrastruktura	14
d.6) Ochrana obyvatel	14
e) Koncepce uspořádání krajiny	14
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	14
e.2) Územní systém ekologické stability	17
e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	19
e.4) Protierozní ochrana	20
e.5) Ochrana před povodněmi	21
e.6) Rekreace	22
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	22
Bydlení venkovské (BV)	22
Bydlení individuální (BI)	23
Bydlení hromadné (BH)	25
Smíšené obytné venkovské (SV)	26
Občanské vybavení veřejné (OV)	27
Občanské vybavení sport (OS)	29
Občanské vybavení hřbitovy (OH)	29
Veřejná prostranství všeobecná (PU)	29
Veřejná prostranství s převahou zeleně (PU.z)	30
Zeleň parková a parkově upravená (ZP)	30
Zeleň zahradní a sadová (ZZ)	30
Zeleň ochranná a izolační (ZO)	31
Doprava silniční (DS)	31
Doprava jiná (DX)	31
Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	32
Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)	32
Vodní hospodářství (TW)	33

Vodní plochy a toky (WT)	33
Zemědělské všeobecné (AU)	34
Trvalé travní porosty (AL)	35
Trvalé kultury (AT)	36
Zemědělské jiné (AX)	36
Přírodní všeobecné (NU)	37
Smíšené krajinné všeobecné (MU ...)	38
Smíšené krajinné jiné (MX)	40
Biocentra	40
Biokoridory	41
Návrh krajinné památkové zóny (KPZ) Zlonice - Budenice	42
Koridory pro umístění technické infrastruktury	42
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	43
h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	44
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	44
j) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky/krajinářsky významných celků	45
k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.	45

Obec Šlapanice

Č.j.:

Šlapanice, dne

Zastupitelstvo obce Šlapanice jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 a § 104 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

v y d á v á

územně plánovací dokumentaci

Územní plán Šlapanice

formou opatření obecné povahy

ÚZEMNÍ PLÁN ŠLAPANICE - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území

a.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Šlapanice, které je současně 1 katastrálním územím Šlapanice v Čechách. Řešené území se nachází v okrese Kladno, Středočeském kraji.

a.2) Vymezení zastavěného území

Na území obce Šlapanice jsou k datu **10.1.2026** vymezena čtyři zastavěná území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (1) a hlavní výkres (2).

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

Územní rozvoj správního území obce Šlapanice se bude řídit následujícími zásadami, které jsou uplatněny v územním plánu a budou respektovány v jeho změnách a při rozhodování o změnách v území:

- Šlapanice rozvíjet jako obec s převážně obytnou funkcí doplněnou o odpovídající občanské vybavení a drobnou výrobu se službami, a to přednostně formou doplňování struktury v zastavěném území a doplňováním ploch pro zástavbu v bezprostřední vazbě na zastavěné území,
- ve smyslu nastavených regulativů pro plochy venkovského bydlení zajistit podmínky pro možnosti rozvoje občanské vybavenosti a služeb (vytvořit podmínky pro vznik pracovních míst a živnostenských provozů),
- respektovat stávající funkční areály zemědělské výroby, na plochách brown-fieldů umožnit realizaci OZE,

- respektovat a chránit kulturní hodnoty na území obce, zejména zachovanou urbanistickou vesnickou strukturu v historickém jádru vsi, pečovat o obraz autentické venkovské zástavby v historickém jádru vsi - stavební počiny patřičně regulovat,
- stabilizace a rozvoj účelových cest v krajině,
- návrh prvků ekologické stability a dalších krajinářských opatření s cílem zadržování vody v krajině a s cílem zajištění protipovodňové a protierozní ochrany území, zlepšit prostupnost krajiny a propojení jednotlivých částí obce,
- zušlechťování bezprostředního okolí obce.

b.2) Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území

Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty:

(pozn.: bližší popis včetně popisu historického vývoje zájmového území je obsažen v části odůvodnění, v grafických přílohách a v koordinačním výkrese)

- nemovité kulturní památky:
 - venkovská usedlost č.p. 18 - rejst. č. ÚSKP 30891/2-618,
 - socha sv. Jana Nepomuckého - rejst. č. ÚSKP 23480/2-518
 - kaple sv. Floriána - rejst. č. ÚSKP 33202/2-617
 - Zámek - rejst. č. ÚSKP 45596/2-516
Jádrem rozsáhlého komplexu (zámek, stará a nová fara, portýrovna, hospodářské zázemí, zahradní domky, holandský domek a park) je trojkřídlé patrové šlechtické sídlo postavené postupně v období 17. a 18. století.
 - Sýpka zvaná Čertův mlýn - rejst. č. ÚSKP 18867/2-517
- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie dle Státního archeologického seznamu ČR. V řešeném území se nachází šest území s archeologickými nálezy kategorie UAN I.

b.3) Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

Územní plán Šlapanice vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

Územním plánem je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- krajinný celek zahrnující údolí Vranského potoka, který protéká středem obce ve směru od západu k východu. Součástí údolní nivy je zámecký park Budenice, tři vodní plochy, z nichž největší a nejvýznamnější je Šlapanický rybník s navazujícím litorálním pásmem břehových a doprovodných porostů, mokřadů a luk.
- krajinný prostor zahrnující kultivovanou zemědělskou krajinu mezi Zlonicemi a Budenicemi s dochovanými komponovanými krajinnými úpravami. Krajina je prostoupena starými alejemi (kaštanová alej) a remízky ve vazbě na zámek a zámecký park. Navrhovaná krajinná památková zóna Zlonice – Budenice.
- krajinný celek zahrnující intenzivně zemědělsky využívanou severní část území, kde se jen několik kazů v poli v oblasti V lukách, Mezi cestami, kde vystupují k povrchu opuky, remízky. V bezlesé krajině jsou významné doprovodné porosty polních cest, silnic a meze s keřovými porosty.

Při územním rozvoji obce a při rozhodování v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené přírodní hodnoty:

- lokality s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů s mezinárodním významem – lokality chráněného sýčka obecného ve vazbě na zámecký park a zalesněné plochy Remíz, U sv. Izidora;

- významné krajinné prvky ze zákona (VKP) - lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy;
- registrovaný VKP: Zlonická alej – barokní kaštanová alej vymezena na území k.ú. Zlonice, Šlapanice a Jarpice, v rozsahu 10 m na obě strany od podélné osy aleje;
- mokřad dle Ramsarské úmluvy: Šlapanický rybník (formační skupiny - mokřady a pobřežní vegetace, mokřadní křoviny);
- CHOPAV Severočeská křída;
- vodní toky a plochy (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné);
- záplavové území Vranovského potoka;
- hranice zvláštní povodně pod vodním dílem;
- existence zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF, včetně investic do půdy - odvodnění, závlahy;
- síť stávajících i navržených polních a lesních cest;
- nadregionální biokoridor NRBK.K57/T "Šebín – Údolí Vltavy" včetně vložených lokálních biocenter;
- prvky lokálního ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky);
- přírodní biotopy;
- liniové prvky doprovodné zeleně.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Principy urbanistické koncepce a urbanistické kompozice

Územní rozvoj obce se bude řídit následujícími urbanistickými principy a zásadami, které jsou uplatněny v územním plánu a budou respektovány v jeho změnách a při rozhodování o změnách v území:

- respektovat a chránit kulturní hodnoty na území obce včetně zachovaného historického jádra - vymezeného urbanisticky významného celku,
- pečovat o obraz autentické venkovské zástavby, stavební počiny patřičně regulovat ve smyslu zachování její původní struktury,
- stabilizovat urbanistickou strukturu sídla, s výjimkou případných proluk nezvyšovat hustotu zástavby v zastavěném území,
- stabilizovat využití stávající zástavby v historickém jádru sídla - zejména původních usedlostí pro bydlení s možností hospodaření včetně agroturistiky, chalupaření,
- stabilizovat využití stávající zástavby v podobě novodobějších rodinných domů pro venkovské bydlení
- stabilizovat stávající zařízení občanského a sportovního vybavení, veřejné občanské vybavení rozvíjet v rámci stávajících i nově navržených ploch,
- řešit koncepčně likvidaci splaškových odpadních vod na centrální ČOV,
- stavby pro výrobu a výrobní zařízení případně rozvíjet v rámci ploch zemědělské výroby, do těchto ploch a do ploch zemědělských brownfieldů prioritně směřovat i zařízení související s OZE
- stabilizovat a zkvalitňovat veřejná prostranství v obci s prioritou návsi, co by centrálního veřejného prostranství s dochovanými kulturními hodnotami,
- zastavitelné plochy "nelepit" na historické jádro, novými plochami pro zástavbu rodinnými domy v zahradách navázat na shodnou strukturu zástavby, stavební počiny v zastavitelných plochách patřičně regulovat a tím vytvořit ucelenou enklávu se shodným typem zástavby,
- zachovat významnou sídelní zeleň, včetně krajinného rámce a krajinářskými opatřeními podmínit případnou stavební činnost
- provázat veřejná prostranství v systém zajišťující prostupnost celého území obce zejména pro chodce, eventuálně cyklisty.

c.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanizované území obce je členěno na následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

- bydlení venkovské (BV)

- bydlení individuální (BI)
- bydlení hromadné (BH)
- smíšené obytné venkovské (SV)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení sport (OS)
- občanské vybavení hřbitovy (OH)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- veřejná prostranství s převahou zeleně (PU.z)
- zeleň parková a parkově upravená (ZP),
- zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- doprava silniční (DS)
- doprava jiná (DX) zahrnující účelové komunikace /polní cesty
- výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
- vodní hospodářství (TW).

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno ve výkresu 2 Hlavní výkres.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Šlapanice jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění).

<u>Označení plochy:</u>	Z.1
<u>Funkční využití:</u>	bydlení individuální (BI) veřejná prostranství všeobecná (PU)
<u>Hlavní využití:</u>	Částečně zainvestovaná plocha na jižním okraji vesnice (u remízu) určená převážně pro bydlení v rodinných domech v zahradách, veřejnou komunikaci.
<u>Členění plochy pro hlavní využití:</u>	osm rodinných domů v zahradách, komunikace
<u>Omezující podmínky:</u>	- plocha s prvky regulačního plánu U.1 - v pásmu 30 m od lesa nebudou umístovány jiné než drobné doplňkové stavby ke stavbě hlavní - respektovat OP silnice - vedení inženýrských sítí
<u>Označení plochy:</u>	Z.2a
<u>Funkční využití:</u>	bydlení individuální (BI)
<u>Hlavní využití:</u>	Částečně zainvestovaná plocha na jižním okraji Šlapanic (u Remízu) určená převážně pro bydlení v rodinných domech v zahradách
<u>Členění plochy pro hlavní využití:</u>	určí územní studie US.1
<u>Omezující podmínky:</u>	- plocha s prvky regulačního plánu U.1 - respektovat OP silnice, k silnici orientovat sídelní zeleň
<u>Označení plochy:</u>	Z.2b
<u>Funkční využití:</u>	bydlení individuální (BI)
<u>Hlavní využití:</u>	plocha na jižním okraji vesnice (u remízu) určená převážně pro bydlení v rodinných domech v zahradách
<u>Členění plochy pro hlavní využití:</u>	určí územní studie US.1
<u>Omezující podmínky:</u>	- plocha s prvky regulačního plánu U.1 - podmínkou pro zástavbu je realizace krajinářského opatření K.23 na jižním okraji plochy!

- v pásmu 30 m od lesa nebudou umístovány jiné než drobné doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- respektovat OP silnice včetně zastávky BUS, k silnici orientovat sídelní zeleň

<u>Označení plochy:</u>	Z.3
<u>Funkční využití:</u>	občanské vybavení veřejné (OV)
<u>Hlavní využití:</u>	koncová plocha na jižním okraji Šlapanic určená zejména pro sociální služby, péči o rodinu apod.
<u>Omezující podmínky:</u>	- plocha s prvky regulačního plánu U.2 - koordinovat s opatřením K.23 a K.24 - respektovat OP silnice - prodloužit chodník ve směru od obce
<u>Označení plochy:</u>	Z.4
<u>Funkční využití:</u>	veřejná prostranství s převahou zeleně (PU.z)
<u>Hlavní využití:</u>	převážně parkově upravená veřejně přístupná obecní plocha sloužící mj. k relaxaci a rekreaci obyvatel obce
<u>Omezující podmínky:</u>	propojení cesty pro pěší (K.9) s trasou části NRBK K.57 (K.17).
<u>Označení plochy:</u>	Z.5
<u>Funkční využití:</u>	vodní hospodářství (TW)
<u>Hlavní využití:</u>	plocha na východním okraji vesnice určená pro ČOV Šlapanice a přístupovou komunikaci
<u>Omezující podmínky:</u>	vlastní stavba a technologie ČOV bude umístěna mimo záplavové území Q100
<u>Označení plochy:</u>	Z.6
<u>Funkční využití:</u>	bydlení individuální (BI)
<u>Hlavní využití:</u>	plocha na severním okraji Budeniček určená převážně pro bydlení v rodinných domech s navazujícími zahrádkami tvorícími plynulý přechod do krajiny
<u>Členění plochy pro hlavní využití:</u>	určí územní studie US.2
<u>Omezující podmínky:</u>	- plocha s prvky regulačního plánu U.3 - v pásmu o šířce minim. 12 m od hranice současné zástavby po jižním okraji plochy (BI) bude umístěno nové veřejné prostranství (pro komunikaci, zeleň) zajišťující dopravní napojení na plochy dopravy silniční DS

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Šlapanice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

c.4) Vymezení transformačních ploch

Územním plánem Šlapanice jsou vymezeny transformační plochy:

<u>Označení plochy:</u>	T.1
<u>Funkční využití:</u>	občanské vybavení veřejné (OV)
<u>Hlavní využití:</u>	komunitní centrum a související veřejná prostranství
<u>Omezující podmínky:</u>	plocha v historickém jádru - eventuální přestavba musí zachovat původní hmotové členění i charakter staveb původní zemědělské usedlosti

Označení plochy:	T.2
Funkční využití:	výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE) - plochy areálů zařízení na energetických sítích
Hlavní využití:	Transformační plocha zemědělského brownfieldu v izolované poloze severně od Šlapanic určená pro energetické zařízení přeměňující energii slunečního záření na elektřinu.

c.5) Vymezení systému sídelní zeleně

Šlapanice je zemědělská obec ležící v údolnici Vranského potoka. Hlavním prvkem systému sídelní zeleně je zezeň, co by součást památkově chráněného areálu zámku. Doplnující roli má zezeň uplatňující se zejména v zahradách či v rámci ploch veřejného prostranství.

- Územním plánem jsou vymezeny plochy zeleně v hlavní funkci:
 - zezeň parková a parkově upravená (ZP), kam spadá anglický park v areálu zámku¹ a veřejná zezeň na tzv. Malé straně a na návsi
 - zezeň zahradní a sadová (ZZ) v zámeckém areálu, Budeničkách a Šlapanicích, vymezené převážně v místech soustředěného nátoku vod, v místech záplavového území
 - zezeň ochranná a izolační (ZO) vymezená zejména v kontaktu s veřejnou infrastrukturou, nebo jako ochranná zezeň v kontaktu s výrobními areály
- Územním plánem jsou navrženy plochy zeleně v hlavní funkci:
 - zezeň zahradní a sadová (ZZ) navazující na navrženou zástavbou v okrajové poloze Budeniček
- Systém sídelní zeleně dále zahrnuje plochy zeleně ve vedlejší funkci. Jedná se zejména o
 - zezeň jež je součástí návsi a dalších ploch veřejného prostranství, hřbitova
 - samostatné zahrady, či zahrady u usedlostí a rodinných domů,
 - doprovodnou zezeň komunikací,
 - ochrannou, izolační zezeň a další plochy zeleně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.
- Systém sídelní zeleně bude doplňován doprovodnou zelení, zahradami, ochrannou a izolační zelení realizovanou v rámci zastavitelných ploch či bezprostředně v návaznosti na tyto plochy.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Občanské vybavení

- Stávající občanské vybavení je stabilizováno.
- Další stavby a zařízení občanského vybavení včetně staveb pro sport a volný čas lze umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami pro jejich využití stanovenými v kapitole f.).
- Územní plán vymezuje tyto stávající plochy občanského vybavení:
- Občanské vybavení veřejné (OV) -
 - Obecní úřad s obecní knihovnou a společenským sálem na návsi,
 - soukromá mateřská škola Zahrádka sv. Františka v areálu zámku,
 - kaple sv. Floriána na návsi,
 - zámek se souvisejícími budovami.

¹ Zámecká zahrada, kterou protíná Vranský potok, tvoří nemalý potenciál pro obnovu kulturně-společenských a rekreačních aktivit nadmístního významu (rozvoj šetrných forem turismu). Zároveň je nositelem biodiverzity, po odstranění náletů může sloužit mj. jako arboretum s navazujícími drobnými vodohospodářskými úpravami (ekostabilizační a retenční funkce).

- Občanské vybavení sport (OS)
 - V těžišti vesnice se u Vranského potoka nachází travnaté hřiště na míčové hry, odpočinkové místo s přístřeškem a dětské hřiště.
 - Zázemí rybářů poblíž hráze rybníka.
- Občanské vybavení hřbitovy (OH)
Veřejné pohřebiště se nachází na jihozápadním okraji katastru - součást areálu poutního kostela sv. Isidora.

Územním plánem jsou navrženy plochy pro veřejnou občanskou vybavenost:

- T.1 - komunitní centrum v historickém jádru vesnice,
- Z.3 - sociální služby, péče o rodinu apod. na jižním okraji vesnice.

d.2) Veřejná prostranství

- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) zahrnující komunikační systém v zastavěném území, návěsní prostranství.
- Územním plánem je navržena lokalita Z.1, jejíž součástí návrh plochy pro veřejná prostranství všeobecná (PU) - komunikace ve smyslu aktuálního dělení pozemků.
- Pozemky veřejných prostranství budou navrženy v rámci řešení parcelace dílčích zastavitelných ploch Z.2a, Z.2b a Z.6.
- Veřejná prostranství charakteru účelových komunikací ve volné krajině, která jsou důležitá z hlediska obsluhy pozemků v krajině i prostupnosti území pro pěší a cyklisty jsou stabilizována jako plochy DX – doprava jiná.
- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PU.z) za účelem zajištění ochrany převážně parkově upravených veřejně přístupných obecních ploch a prvků ÚSES v zastavěném území (část LBK.17).
- Územním plánem je navržena plocha veřejných prostranství s převahou zeleně (PU.z) v rámci Z.4 . Cílem je převážně parkově upravená veřejně přístupná obecní plocha sloužící mj. k relaxaci a rekreaci obyvatel obce a zároveň propojení cesty pro pěší (K.9) s trasou části NRBK K.57 (K.17).
- Veřejná prostranství lze umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat dle potřeby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami pro jejich využití stanovenými v kapitole f.).

d.3) Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je založena zejména na stabilizaci silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací a veřejné hromadné dopravy a vytvoření podmínek k zachování prostupnosti území obce a krajiny. Plochy pro železniční, vodní a leteckou dopravu se na území obce nenachází.

Koncepce dopravní infrastruktury je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkresu 2 Hlavní výkres. Veškeré specifické prostorové nároky vyplývající z koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro využití těchto ploch jsou uvedeny v kapitole f).

Silniční doprava

- Základní komunikační skelet širšího území představují v rámci řešeného území trasy silnic II. a III. třídy:
 - Silnice II/118 představuje severojižní komunikační páteř jak širšího územního významu, tak vlastního katastrálního území.
 - Silnice III/23914 vedená od Lukova přes Jarpice do Budenic a Budeniček až ke křížení s II/118.
 - Kolmo na II/118 je vedena silnice II/239, která zajišťuje přepravní vazby směrem k Lounům a Velvarům.
- Trasy silnic jsou stabilizované (v rámci běžné silniční údržby budou prováděny pouze místní opravy, bude zajišťováno uvolnění rozhledových polí v trase i

křížovatkách a šířkové uspořádání průjezdního průřezu bude postupně upravováno pro vedení minimální silniční kategorie S7,5/50).

- Budou respektována ochranná pásma silnic včetně zastávek BUS.
- Síť silnic je územním plánem součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS).
- V souvislosti s návrhem ploch Z.2b a Z.3 bude na jižní vstupu silnice do obce realizováno opatření pro zpomalení rychlosti

Síť místních a účelových komunikací

- Na páteřní skelet průjezdních úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků.
- Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.
- Uspořádání systému pozemních komunikací uvnitř zastavitelných ploch se vymezuje v rámci lokality Z.1. Umístění komunikací a jejich technické parametry budou dále řešeny projektovou dokumentací s ohledem na uspořádání jednotlivých pozemků.
- Síť místních a účelových komunikací v zastavěném území je územním plánem součástí vymezených ploch vybraných veřejných prostranství všeobecných (PU).
- Síť místních a účelových komunikací mimo zastavěné území je územním plánem součástí vymezených ploch Doprava jiná (DX). Jedná se o stávající i navržené účelové komunikace / polní cesty sloužící ke zpřístupnění pozemků polních tratí i jednotlivých pozemků a ke zvýšení prostupnosti krajiny.... ..návrh je popsán v kapitolách e.1) a e.3).

Doprava v klidu

- Nové plochy pro parkování se nevymezují.
- Nové plochy pro parkování lze umísťovat v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami pro jejich využití stanovenými v kapitole f).
- Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

Dopravní obsluha

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy osob, a to systémem pravidelné veřejné autobusové dopravy.
- Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.
- Rozšiřování a optimalizace systému veřejné autobusové dopravy, zejména umísťování nových autobusových zastávek, jsou umožněny dle aktuálních potřeb a poptávky.

Pěší a cyklistická doprava

- Jsou stabilizovány místní a účelové komunikace a stávající značená turistická trasa procházející přes zájmové území.
- Nové značené turistické trasy, naučné stezky, hipostezky a cyklotrasy lze vymezovat a zřizovat dle aktuálních potřeb cestovního ruchu.

pozn.: Cykloturistika, pěší trasy v krajině - viz. též kapitola e.3)

pozn.: Podmínky pro dopravní obsluhu, ochranná pásma jsou součástí textové části odůvodnění.

d.4) Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je založena na stabilizaci stávajících staveb a zařízení technické infrastruktury. Konkrétní prostorové nároky vyplývající z koncepce technické infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro jejich využití jsou uvedeny v kapitole f.).

Při návrhu trasování sítí technické infrastruktury a umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace vedení technického vybavení území.

Zařízení a rozvody sítí technické infrastruktury se v zastavitelných plochách explicitně nevymezují. Budou upřesněny v rámci projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých pozemků.

Zásobování pitnou vodou

- Rozvoj vodovodní sítě bude i nadále realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Bude zachován stávající systém zásobování pitné vody ze skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu, resp. z vlastních studní (samoty).
- U zastavitelných ploch bude zásobování pitnou vodou přednostně řešeno prodloužením stávajících vodovodních řadů a napojením na stávající vodovodní systém.
- V odůvodněných případech lze řešit zásobování pitnou vodou individuálně z vlastních studní (samoty).
- Obecní studny budou využívány pouze jako zdroje užitkové vody.
- Stavby určené pro převažující vodohospodářské využití (vodojem) jsou součástí územním plánem vymezených ploch technické infrastruktury - vodní hospodářství (TW).

Odvádění a likvidace odpadních vod

- Rozvoj systému odvádění a likvidace odpadních vod bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- V obci je navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace na vlastní ČOV. Čistírna odpadních vod bude řešena jako samostatná. Navržena je vhodná lokalita Z.5 pro umístění ČOV včetně příjezdové komunikace na jihovýchodním okraji Šlapanic - mimo aktivní zónu i mimo záplavové území Q100 Vranského potoka.
- Na samotách bude zachován stávající systém objektů pro nakládání se splaškovými odpadními vodami na pozemcích jednotlivých nemovitostí (bezodtokové jímky/žumpy, septiky či domovní čistírny odpadních vod).
- Dešťové vody ze rozvojových ploch budou zachycovány a likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (vsak), případně jinak opětovně využívány (akumulovány a následně využívány např. pro zavlažování apod.).
- Dešťové vody z komunikací a ostatních zpevněných ploch veřejných prostranství budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, případně bude využit stávající systém odvodu dešťových vod do vhodných recipientů.
- Obec Šlapanice je ohrožena povodněmi, problematika a návrh řešení je obsažen v kapitole e), kde jsou navržena patření pro zvyšování retenční schopnosti území a snižování ohrožení v území povodněmi.
- Stavby určené pro převažující vodohospodářské využití (ČOV) jsou součástí územním plánem vymezených ploch technické infrastruktury - vodní hospodářství (TW).

Zásobování elektrickou energií

- Po severní část katastrálního území obce je vedeno venkovní vedení nadřazené a přenosové soustavy VVN 220kV, které je respektováno.
- Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizován a bude zachován.
- Energetická koncepce vymezených rozvojových ploch bude založena na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci elektrické energie a

alternativního ekologického zdroje nezávislého na sítích technické infrastruktury.

- Pro zajištění příkonu pro novou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primární sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude případně zřízena nová kabelová síť NN. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma veškerých stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U případných rekonstruovaných trafostanic bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.
- Územním plánem je v ploše brownfieldu navržena transformační plocha T.2 určená pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (VE). V ploše bude umístěna fotovoltaická elektrárna a zařízení nezbytných k výrobě a distribuci elektrické energie, za předpokladu splnění podmínek daných územním plánem. Využití je stanoveno jako dočasné.

Zásobování teplem a plynem

- Paralelně s ropovodem Družba jsou vedeny plynovody 3x VTL plynovody nad 40 barů DN 900. Paralelně s ropovodem Ingolstadt je veden dálkový VTL plynovod nad 40 barů DN 1000. Mezi další plynárenská zařízení náleží stanice katodické ochrany Šlapanice, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody vč. elektropřípojky a kabel protikorozi ochrany a plynárenská telekomunikační zařízení. Dálkové plynovody a další plynárenská zařízení včetně doprovodné infrastruktury jsou respektovány.
- S plynifikací obce ani s využitím centrálního zásobování tepla se neuvažuje. Energetická koncepce vymezených rozvojových ploch bude založena na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci elektrické energie a alternativního ekologického zdroje nezávislého na sítích technické infrastruktury.

Ropovody a produktovody

- Územím prochází dva ropovody - ropovod DN 500 Družba JIH v severní části území obce a ropovod IKL DN 700 Ingolstadt. Souběžně s ropovody je veden dálkový optický kabel. Ropovody včetně doprovodné infrastruktury jsou respektovány.
- Navržené koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace:
CNZ.R01- koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.R01 přípoř/zkapacitnění ropovodu Družba (koridor DV1 z PÚR 2008). Týká se severní části katastru.
CNZ.R02 - koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.R02 přípoř/zkapacitnění ropovodu/dálkovodu IKL (koridor DV2 z PÚR 2008). Týká se JV okraje zájmového území.
- V severní části obce přibližně v koridoru shodném s podzemním vedením ropovodu a VTL plynovodu nad 40 barů **prochází tyto produktovody: etylbenzen spol. SYNTHOS Kralupy a.s., produktovod spol. ČEPRO a.s., C4 frakce a etylenovod spol. ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.** Produktovody včetně ochranných a zabezpečovacích pásem jsou respektovány.

Telekomunikace a radiokomunikace

- Územním plánem jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení sítě elektronických komunikací, radioreléových tras.
- Nejsou vymezeny žádné plochy pro umístění staveb a zařízení pro rozvoj systému elektronických komunikací.
- Síť elektronických komunikací bude dále rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších individuálních připojení budou řešeny s konkrétními investory nových

objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

Nakládání s odpady

- Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je stabilizován a bude zachován. V řešeném území nejsou evidovány lokality s povolením k ukládání odpadů. Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou územním plánem navrženy.

d.5) Zelená infrastruktura

- Územní plán navrhuje komplexní krajinářská opatření vedoucí k přirozené retenční a absorpční schopnosti půdy a krajiny. V zastavěném území jsou vymezeny plochy zeleně (parky a parkově upravené plochy, zahrady a sady zeleně ochranná a izolační) a jsou dány podmínky limitně omezující zastavěnost stavebních pozemků společně s podmínkami pro efektivní hospodaření s dešťovou vodou.

d.6) Ochrana obyvatel

- Při výstavbě v nově vymezených plochách bude zajištěn přístup pro požární techniku podle platných předpisů.
- Potřeba požární vody bude i nadále kryta odběrem vody z rybníků.
- Pro ochranu obce před následky přívalových dešťů nesmí být rušeny stávající strouhy, meze, příkopy a propustky pro odvod dešťových vod. Tato zařízení musí být řádně udržována, a to i na soukromých pozemcích i v zastavitelných plochách.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Ve volné krajině, resp. v jejích charakterově blízkých částech, bude respektován a nebude narušován její charakter, tj. volná krajina bez dalších významných plošných nebo dynamických technických zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz. Výjimkou, kde je možno následně prověřit umístění větrných elektráren, jsou pozemky parc. č. 581, 655, 656 v k.ú. Šlapanice v Čechách, které vyplynuly z pokynů pro úpravu návrhu ÚP Šlapanice a na základě kladného výsledku ankety občanů obce Šlapanice souhlasící s výstavbou větrných elektráren (ze dne 22. až 23.2. 2025). Bližší podmínky viz. kap. f) Nezastavěné území, Vyloučené stavby v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území podle §122 ods. (1):

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

- doprava jiná (DX) kam spadají účelové komunikace / polní cesty
- vodní plochy a toky (WT)
- zemědělské všeobecné (AU)
- zemědělské – trvalé travní porosty (AL)
- zemědělské jiné (AX), kam spadají sady, zahrady, záhumenky
- zemědělské – trvalé kultury (AT)
- přírodní všeobecné (NU)
- smíšené krajinné všeobecné (MU ...)

Konkrétní specifikaci vícefunkčního využití plochy se stanovuje kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu:

- MU.p – přírodní priority
- MU.z – zemědělství extenzivní
- MU.l – lesnictví extenzivní
- MU.w – vodohospodářské zájmy
- MU.o – ochrana proti ohrožení území
- MU.k – kulturně - historické zájmy
- MU.r – rekreace nepobytová
- smíšené krajinné jiné (MX)

Skladebné části územního systému ekologické stability (biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NU), ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty i do dalších ploch s rozdílným způsobem využití - zóny smíšené MU s kombinací indexů p – přírodní priority, z – zemědělství extenzivní, l – lesnictví extenzivní, w - vodohospodářské zájmy, k – kulturně historické zájmy; do vodní plochy a toky (WT) a plochy doprava jiná (DX). Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v krajině je regulováno v kapitole f.).

Územním plánem jsou navrženy plochy změn v krajině (K). Jedná se o opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, k protierozní a protipovodňové ochraně, k založení prvků územního systému ekologické stability a k dalším krajinářským úpravám v území. Vymezení vychází jednak z návrhů Komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) k.ú. Šlapanice v Čechách, jedná se o dosud nerealizovaná opatření. Další návrhy jsou doplněny na základě požadavku obce a na návrh zpracovatele ÚP.

- K.1 K Vrbici – doplňková polní cesta zajišťující zpřístupnění pozemků v severní části území, souběh s lokálním biokoridorem LBK.15 (K.20); zatravnění a doplnění dřevin (dle KoPÚ);
- K.2 V Iutkách – hlavní polní cesta s návrhem větrolamu – opatření ke snížení větrné eroze, část na orné půdě, část v torzu bývalé polní cesty. V koridoru dálkovodu pouze zatravnění (dle KoPÚ);
- K.3 Na vinici I. – doplňková polní cesta zajišťující zpřístupnění pozemků v severozápadní části území, zatravnění a doplnění dřevin (dle KoPÚ);
- K.4 Nad chumberky – doplňková polní cesta zajišťující zpřístupnění pozemků v severozápadní části území při hranici s k.ú. Jarpice, zatravnění pro lepší zasakování přívalových vod z polí (dle KoPÚ);
- K.5 Na vinici II. – doplňková polní cesta zajišťující zpřístupnění pozemků v severozápadní části území, zatravnění a doplnění dřevin (dle KoPÚ);
- K.6 Nad Budeničkami – lesní cesta ve strži s protipovodňovým opatřením, návrh přehrázek pro lepší zachycení přívalových vod z výše položeného území;
- K.7 Budeničky – obnova cesty k sadu;
- K.8 Budeničky - Malá Strana I., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914, doplnění stromořadí;
- K.9 Budeničky - Malá Strana II., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914, součást smíšené plochy krajinné všeobecné s přírodní a rekreační funkcí (MU.pr) ve vazbě na změnu Z.4;
- K.10 Do polí - doplňková polní cesta zajišťující zpřístupnění pozemků ve střední části území (dle KoPÚ);
- K.11 Na Bělkách – doplňková cesta zajišťující zpřístupnění pozemků v severovýchodní části území, souběh s lokálním biokoridorem LBK.14 (opatření K.19); zatravnění a doplnění dřevin (dle KoPÚ);
- K.12 Nad rybníkem – návrh pěšího propojení v nivě Vranského potoka S cílem zlepšit prostupnost krajiny;
- K.13 Na dvorcích – návrh pěší cesty podél silnice II/239 od Kaštánky k dvoru v Budenicích (dle KoPÚ);
- K.14 Nad bažantnicí – návrh pěšího propojení podél silnice II/118 v úseku Šlapanice – hranice k.ú. Zlonice (dle KoPÚ);
- K.15 Nad fořtovnou – založení lokálního biocentra LBC.NK57-2 v trase nadregionálního biokoridoru, ochranné zatravnění, výstavba suchého poldru/ popř. soustavy menších suchých nádrží; opatření ke snížení vodní eroze,

- zlepšení stavu retenční schopnosti krajiny, ochrana obce před přívalovými vodami;
- K.16 Budenice – založení nefunkční části lokálního biocentra LBC.NK57-1 v trase nadregionálního biokoridoru, zatravnění a doplnění dřevin na orné půdě, v OP ropovodu pouze zatravnění;
 - K.17 NRBK.K27 Šebín - Údolí Vltavy – založení nadregionálního biokoridoru na orné půdě v šířce min. 40 m. zatravnění, doplnění dřevin (zastoupení původních druhů teplomilných doubrav);
 - K.18 Na Bělkách – založení nefunkční části lokálního biocentra LBC.9 na orné půdě, zatravnění a dosadba dřevin v návaznosti na stávající remíz Na dolíku (dle KoPÚ)
 - K.19 Na Bělkách – založení lokálního biokoridoru LBK.14, zatravnění, dosadba dřevin, souběh s cestou K.11 (dle KoPÚ);
 - K.20 Na cihelně, V lutkách – založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.15 na orné půdě, zatravnění, dosadba dřevin; souběh s cestou K.1 (dle KoPÚ);
 - K.21 V lutkách, Na Vinici – založení lokálního biokoridoru LBK.16 na orné půdě, zatravnění, mimo koridor ropovodu dosadba dřevin, zajištění návaznosti na systém ÚSES na území obce Jarpice (dle KoPÚ);
 - K.22 Bílý vrch – založení lokálního biokoridoru LBK.18 na orné půdě, zatravnění, dosadba dřevin, zajištění návaznosti na systém ÚSES na území Mšené-lázně;
 - K.23 U Remízu – založení dílčí části lokálního biokoridoru LBK.17 a krajinářské opatření podél západní a jižní části zastavitelného území Z.2b. Návrhem tohoto opatření dojde nejen k pohledovému odclonění zástavby ve směru od jihu, ale i k možnému pěšímu propojení s Remízem, který v sobě nese významnou podélnou spojovací osu paralelní se Zlonickou alejí v rámci komponovaných krajinných úprav;
 - K.24 U Remízu - Štěpárna – založení lokálního biokoridoru LBK.17 na orné půdě včetně pěšího propojení po jižním obvodu obce a podél Šlapanického rybníka, zatravnění, dosadba dřevin;
 - K.25 U Šlapanic – prostor pro umístění stodoly v rámci navrženého lokálního biokoridoru LBK.17. Funkční využití plocha smíšená krajinná všeobecná (MX) – zemědělské pozemky se specifickým využitím pro sklady krmiva a související zemědělské techniky, doplnění obvodové izolační zeleně po vnější hranici, zachování pěšího propojení;
 - K.26 Na skalkách u Břešťan – založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.2, návaznost na již realizovanou část biokoridoru; pouze zatravnění v trase dálkovodu IKL (dle KoPÚ);
 - K.27 Malá Strana – návrh plochy zemědělské jiné (AX), určeno pro sady, zahrady a záhumenky v návaznosti na zastavěné území; podél zastavěného území je vymezeno veřejně prospěšné opatření – příkop šířky min. 3 m k odvedení přebytečných vod z výše položeného území, resp. z plochy určené k realizaci suchého poldru / soustavy poldrů

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Potenciální přirozenou vegetací je černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), mochnová doubrava (*Potentillo albae-Quercetum*) a v nivách vodních toků střemchová jasenina v komplexu s mokřadními olšinami (*Pruno-Fraxinetum*).

Plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn v krajině (K) jsou vymezeny graficky ve výkrese 2 ÚP Šlapanice (Hlavní výkres). Podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Územní systém ekologické stability

Územní plán Šlapanice závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na nadregionální a lokální úrovni. Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení.

Skladebné části ÚSES jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

Je nutné dodržovat zásadu, že pro výsadbu a případné jiné zásahy do prvků ÚSES se používá pouze geograficky původních rostlinných druhů. Jako podklad pro tuto původní skladu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofundu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům; na lesních plochách bude podporována přirozená obnova porostů se zachováním původních dřevin;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické; v prvcích ÚSES u vodotečí budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně;
- v prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozené druhové skladby dřevin dle stanovištních podmínek.

Systém ÚSES Šlapanice částečně zajišťuje propojení skladebných částí lokálního ÚSES navržených v Územních plánech sousedních obcí Jarpice, Mšené-lázně, Poštovice a Zlonice. Nadregionální systém není prozatím provázán za hranicí řešeného území.

Nadregionální ÚSES

Aktualizací č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (A3 ZÚR) je nově vymezen nadregionální biokoridor **NRBK.57 "Šebín – Údolí Vltavy"**, mimo údolí Vranského potoka. V rámci návrhu ÚP Šlapanice byl nadregionální biokoridor vymezen a zpřesněn, nenavazuje však dále za hranicemi řešeného území. Problém se týká současně platných územních plánů Jarpice a Poštovice. Orgán ochrany přírody na MěÚ Slaný výše uvedený problém bude vést v patrnosti a v rámci změny ÚP obcí Jarpice a Poštovice bude požadovat revizi (propojenost) nadregionálního ÚSES.

Nadregionální biokoridor NRBK.K.57/T "Šebín – Údolí Vltavy" (T – teplo-milný) v celostátní síti propojuje nadregionální biocentra NRBC.2 Šebín (na území Ústeckého kraje) a NRBC.2001 Údolí Vltavy. Trasa koridoru je v řešeném území vedena nad Budeničkami, Malou Stranou a nad Šlapanickým rybníkem, převážně na orné půdě. V rámci opatření K.17 je navržena min. šířka koridoru 40 m, zatravnění a doplnění dřevin původních druhů teplomilných doubrav.

Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou v ekologicky vhodných vzdálenostech vložena lokální biocentra:

LBC.NK57-1 Budenice

lokální biocentrum částečně funkční, vložené v trase NRBK.K57/T, rozloha 2,73 ha

Lesní porost – uznané jednotky reprodukčního materiálu (lípa srdčitá, javor mléč, trnovník akát). Cílem jsou borová stanoviště a stanoviště borových a teplomilných doubrav.

Nefunkční část biokoridoru na orné půdě navržena k založení (změna K.16) a lesní cesta ve strži s protipovodňovým opatřením - návrh přehrázek pro lepší zachycení přívalových vod z výše položeného území (změna K.6).

LBC.NK57-2 Nad fořtovnou

lokální biocentrum převážně nefunkční, navržené k založení na orné půdě, vložené v trase NRBK.K57, rozloha 2,69 ha.

Navržena je výstavba suchého poldru / popř. soustavy menších suchých nádrží a ochranné zatravnění. Jedná se o opatření ke snížení vodní eroze, ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a k ochraně obce před přívalovými srážkami (změna K.15).

LBC.NK57-3 Nad rybníkem

lokální biocentrum funkční, vložené v trase NRBK.K57, rozloha 3,13 ha

Biocentrum kombinované, částečně vymezené v nivě Vranského potoka v litorálním pásmu Šlapanického rybníka, částečně na svazích nad rybníkem východně Malé Strany. V nivě přírodní biotop mokřadní vrbiny, na svahu vysoké mezofilní a xerofilní křoviny.

V ploše lokálního biocentra na severozápadní okrajové části parc. č. 746 v k.ú. Šlapanice v Čechách jsou přípustné stávající přístřešky charakteru drobných staveb využívané k pobytům v přírodě skupinou dětí a související s péčí o zeleň (prořez náletu, kosení trávy ...). Přístřešky nebudou dále rozšiřovány nad rámec současného stavu, plocha nebude oplocována.

Lokální ÚSES

Lokální biocentra **LBC.NK57-1, LBC.NK57-2, LBC.NK57-3** jsou součástí nadregionálního ÚSES (viz. výše). Nadmístní systém byl doplněn prvky lokálními, celkem jsou mimo NRBK vymezena 3 lokální biocentra a 7 lokálních biokoridorů.

Lokální biocentra

LBC.2 Remíz

lokální biocentrum zahrnuje tzv. "Remíz" (Sternwald), který byl původně součástí parkových úprav s hvězdovitě uspořádanými cestami. Rozloha 4,76 ha.

Remíz má zčásti lesní a zčásti parkový charakter. V porostu jsou vymapovány přírodní biotopy L3.1 – hercynské dubohabřiny bez významného výskytu vstavačovitých a dřeviny zařazené mezi uznané jednotky reprodukčního materiálu (lípa srdčitá, javor mléč, dub zimní). Součástí navrhované krajinné památkové zóny Zlonice – Budenice

LBC.3 U sv. Izidora

lokální biocentrum zahrnuje pás lesa v okolí hrobky rodu Kinských. Rozloha 14,12 ha. Remíz má zčásti lesní a zčásti parkový charakter. V porostu jsou vymapovány přírodní biotopy L3.1 – hercynské dubohabřiny, dřeviny zařazené mezi uznané jednotky reprodukčního materiálu (lípa srdčitá, javor mléč, dub zimní) a v mezilesí širokolisté suché trávníky. Součástí navrhované krajinné památkové zóny Zlonice – Budenice

LBC.9 Na Bělkách

lokální biocentrum částečně funkční, na orné půdě navržené k založení. Rozloha 3,50 ha.

Biocentrum vymezeno v prostoru Mezi cestami – Na dolíku. Součástí plochy je lesní porost (remízek) na exponovaném stanovišti (vysýchavá habrová doubrava). Cílem je DB (BO, smíšené) hospodaření (změna K.18). Biocentrum je však přímo v ochranných pásmech podzemních vedení

Lokální biokoridory

LBK.2 Šlapanický rybník – U Sloupu nebo též "U vrb" je veden podél místní komunikace ve směru od Šlapanického rybníka k Břešťanským skalkám, kde se napojuje na lokální biocentrum vymezené v obcích Poštovice a Zlonice. Část LBK.2 byla již zrealizována, založení bylo provedeno lesnickým způsobem do orné půdy s následným zatravněním. Nefunkční část navržena k založení – pouze TTP v koridoru dálkovodu IKL (změna K.26).

LBK.5 Remíz – U sv. Izidora. Biokoridor funkční, propojuje lokální biocentra. Lesní porost v oblasti bývalého Sternwaldu má zčásti lesní, zčásti parkový charakter. cílem DB hospodaření nižších poloh.

LBK.14 Na Bělkách – Mezi cestami nebo též "Na dolíku". Biokoridor nefunkční, navržený k založení. Opatření K.19 - zatravnění, dosadba dřevin, souběh s cestou K.11.

LBK.15 U hluboké cesty - Na cihelně. Biokoridor částečně funkční, částečně navržený k založení na orné půdě (změna K.20). Funkční část má charakter remízu a je v něm patrný příkop, který může za deště odvádět srážkovou vodu.

LBK.16 V Lutkách, Na vinici. Biokoridor nefunkční, navržený k založení (změna K.21), návrh zatravnění, mimo trasu a OP ropovodu možná dosadby dřevin, napojení na LBC.509 vymezené na území obce Jarpice.

LBK.17 Remíz – Červený mlýn. Biokoridor převážně nefunkční, navržený k založení na orné půdě. Funkční část biokoridoru prochází jihovýchodním okrajem Šlapanického rybníka, v zastavěném území zahrnuje hráz s dřevinami a mokřadní společenstva (funkce PU.z – veřejná prostranství s převahou zeleně). V rámci LBK.17 jsou navržena krajinářská opatření (změny K.23, K.24 a K.25).

LBK.18 U státní silnice – V lutkách. Biokoridor nefunkční, navržený k založení na orné půdě (opatření K.22). Biokoridor propojuje systém ÚSES vymezený v obci Mšené-lázně.

Interakční prvky (IP)

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů, doprovodná zeleň podél polních cest, atd.), mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů, mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory. Jsou součástí přírodních ploch všeobecné (NU) a smíšených krajinných všeobecných s indexem p – přírodní priorita (MU.p ...).

Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována, doplněna je dalšími cestami, které byly vymezeny v rámci Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav Šlapanice v Čechách a dosud zrealizovány nejsou. Doplněny jsou další účelové komunikace na základě požadavku obce a na návrh zpracovatelů územního plánu.

Vymezena je síť cest hlavních a doplňkových polních cest, které jsou označeny jako doprava jiná (DX) – účelové komunikace / polní cesty. Kromě zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků budou cesty plnit další krajinotvorné funkce – propojení sousedních katastrů a obcí, protierozní, vodohospodářskou, rekreační. Nové cesty v krajině budou realizovány včetně výsadby doprovodné zeleně.

Cesty převzaté z KoPÚ Šlapanice v Čechách:

- K.1 K Vrbici – doplňková polní cesta, souběh s LBK.15
- K.2 V lutkách – hlavní polní cesta s návrhem větrolamu, zatravnění
- K.3 Na vinici I. – doplňková polní cesta
- K.4 Nad chumberky – doplňková polní cesta
- K.5 Na vinici II. – doplňková polní cesta
- K.10 Do polí - doplňková polní cesta
- K.11 Na Bělkách – doplňková polní cesta, souběh s LBK.14
- K.13 Na dvorcích – návrh pěší cesty podél silnice II/239
- K.14 Nad bažantnicí – návrh pěšího propojení podél silnice II/118 v úseku Šlapanice – hranice k.ú. Zlonice

Účelové komunikace nově navržené v rámci návrhu ÚP:

- K.6 Nad Budeničkami – lesní cesta ve strži s protipovodňovým opatřením, návrh přehrázek pro lepší zachycení přívalových vod z výše položeného území
- K.7 Budeničky – obnova cesty k sadu
- K.8 Budeničky - Malá Strana I., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914, doplnění stromořadí;
- K.9 Budeničky - Malá Strana II., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914, součást plochy smíšené krajinné všeobecné s přírodní a rekreační funkcí (MU.pr) ve vazbě na změnu Z.4;
- K.12 Nad rybníkem – návrh pěšího propojení v nivě Vranského potoka s cílem zlepšení prostupnosti krajiny;

Cesty navržené v rámci trasy lokálního biokoridoru LBK.17:

- K.23 U Remízu – navrženo pěší propojení s Remízem
- K.24 U Remízu – Štěpárna – navrženo pěší propojení po jižním obvodu obce a podél Šlapanického rybníka
- K.25 U Šlapanic – zachování pěšího propojení podél zemědělské stavby

Kromě zpřístupnění pozemků cesty zvyšují prostupnost krajiny a mohou být využity i jako vycházkové trasy. Stávající systém účelových komunikací zůstane zachován.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

Cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky

Do správního území obce Šlapanice nezasahují značené trasy cyklistické a pěší dopravy. Dle podkladů ÚAP jsou vymezeny trasy pro turistiku a cykloturistiku a to v úseku Zlonice-Budenice po zpevněné cestě s památnou kaštanovou alejí a druhá trasa sleduje místní komunikaci a silnici mezi Poštovicemi a Jarpicemi na straně levého břehu Vranského potoka.

Řešeným územím prochází Naučná stezka povodím Bakovského, Vranského a Zlonického potoka. Trasa není v terénu vyznačena značkami. Vede převážně po zpevněných cestách.

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků v nezastavěném území (ve volné krajině). Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

e.4) Protierozní ochrana

Z pohledu erozní ohroženosti jsou půdy náchylné k vodní i větrné erozi.

V oblasti nad Budeničkami a Malou Stranou se vyskytují půdy ohrožené až silně ohrožené větrnou i vodní erozí. Z tohoto pohledu je nutné v území zakládat větrolamy a realizovat protierozní a protipovodňová opatření. Půdoochranná a vodohospodářská opatření jsou převzata z návrhu Plánu společných zařízení KoPÚ Šlapanice v Čechách a doplněna o další prvky ochrany.

Protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Územním plánem jsou navrženy plochy změn v krajině (K), které mj. slouží i k protierozní ochraně území. Funkci protierozní ochrany tvoří zejména:

- účelové komunikace / polní cesty stávající i navrhované včetně doprovodné zeleně
- prvky ÚSES navržené k založení
- návrh přehrázek ve strži u lesní cesty pro lepší zachycení přívalových vod z výše položeného území v ploše LBC.57-1 Budenice (změna K.6)
- výstavba suchého poldru / popř. soustavy menších suchých nádrží a ochranné zatravnění v ploše LBC.NK57-2 Nad fořtovnou (změna K.15)
- optimalizace hospodaření na zemědělských pozemcích.

V plochách smíšených krajinných všeobecných s indexem p – přírodní priority, o – ochrana proti ohrožení území, w – vodohospodářské zájmy budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

e.5) Ochrana před povodněmi

Vranský potok má stanoveno záplavové území pro Q100, Q20 a Q5, a aktivní zóna záplavového území po délce vodního toku (0 – 20,2 ř. km). K protipovodňové ochraně níže po toku položených obcí přispívá Šlapanický rybník.

Systém protierozních a protipovodňových opatření je do územního plánu převzat z Plánu společných zařízení KoPÚ Šlapanice v Čechách, doplněn o další prvky protipovodňové ochrany.

Opatření zvyšující retenční kapacitu území:

- novostavby polních cest včetně příkopů a doprovodné zeleně (změny K.1, K.2, K.3, K.4, K.5, K.10, K.11);
- návrh přehrázek ve strži u lesní cesty pro lepší zachycení přívalových vod z výše po loženého území v ploše LBC.57-1 Budenice (změna K.6);
- výstavba suchého poldru / popř. soustavy menších suchých nádrží a ochranné zatravnění v ploše LBC.NK57-2 Nad fořtovnou (změna K.15). Pro suchý poldr byla zpracována *Studie odtokových poměrů * poldr k.ú. Šlapanice* (pořizovatel Státní pozemkový úřad, zpracovatel AVProENVI,a.s.o., Praha 6 – Lysolaje; 3/2017). Studie zaměřena na opatření v místě navrženého poldru;
- návrh příkopu podél zastavěného území v navrhované ploše AX (v ploše změny K.27, veřejně prospěšné opatření VN.3)
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodoteče a v okolí obce smíšeným funkcím (index p – přírodní priority, w - vodohospodářské zájmy). V plochách smíšených krajinných všeobecných s indexy „p“, „w“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;

Opatření územně organizační:

- v území ohroženém povodněmi nejsou navrhovány rozvojové lokality určené pro zástavbu;
- v případě nezbytnosti situování staveb (v rámci současně zastavěného území) do území ohroženém povodněmi, musí stavebně-technická opatření stanovit odpovídající rozsah, konstrukční řešení a způsob výstavby. Je třeba, aby objekty měly úroveň přízemí nad výškou hladiny tzv. návrhové povodně, aby se v suterénu počítalo s odpovídajícím typem provozu, aby objekty netvořily příčnou (významnou hydraulickou) překážku, měly vhodný tvar a byly situovány ve směru po proudnici;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).

Protipovodňová opatření na vodních tocích:

- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 8 m (významný vodní tok), 6 m (drobné vodoteče) od břehové hrany na obě strany - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- koryta toků a svodnice je třeba čistit a udržovat;
- je třeba zvyšovat kapacitu průtočného profilu koryt pod mostky;
- při úpravách toků je nutno používat např. při opevnění břehů přírodních materiálů namísto betonových prvků;

- je zakázáno volné skladování odpavitelných látek podél toku.

e.6) Rekreační

V současné době plní obec převážně funkci obytnou. Rekreační se uskutečňuje formou pobytové krátkodobé rekreace v sídle. Malá část domovního fondu je využívána pro chalupaření. Obec eviduje pouze jeden objekt rodinné rekreace (s číslem popisným). Novodobá výstavba slouží téměř výhradně rodinnému bydlení.

Do správního území obce Šlapanice nezasahují značené trasy cyklistické a pěší dopravy. Dle podkladů ÚAP jsou vymezeny trasy pro turistiku a cykloturistiku a to v úseku Zlonice-Budenice po zpevněné cestě s památnou kaštanovou alejí a druhá trasa sleduje místní komunikaci a silnici mezi Poštovicemi a Jarpicemi na straně levého břehu Vranského potoka. Řešeným územím prochází Naučná stezka povodím Bakovského, Vranského a Zlonického potoka.

K vycházkám do krajiny dále mohou sloužit stávající a nově navržené cesty převzaté z Plánu společných zařízení KoPÚ Šlapanice v Čechách. Jedná se o cesty hlavní a doplňkové s doprovodnou zelení zajišťující zpřístupnění zemědělských i lesních pozemků a mající další funkce v krajině (protierozní, protipovodňovou, krajino-tvornou). Dále jsou navržena nová pěší propojení:

- cesty podél silnice III/23914v úseku Budeničky – Malá Strana (změny K.8, K.9) ve vazbě na změnu Z.4
- pěší cesta v nivě Vranského potoka (změna K.12)
- cesty navržené v rámci trasy lokálního biokoridoru LBK.17 (změny K.23, K.24, K.25)
- pěší cesta podél silnice II/239 v úseku od Kaštánky k Jarpicím (K.13)
- pěší propojení podél silnice II/118 v úseku Šlapanice – Zlonice (K.14)

Remíz a areál zámku mají jako celek velký kulturně rekreační potenciál, včetně celého území navrženého jako krajinná památková zóna.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Bydlení venkovské (BV)

Plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s vyšší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Strukturou venkovské zástavby je urbánní struktura s převažující uliční domkářskou kompaktní zástavbou. Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určeného využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících dvorů, zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci - chalupaření, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně a malých vodních ploch a toků.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout občanské vybavení, živnostenské provozy se stávkami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,

- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
 - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
- Nepřípustné využití:
Prostorové uspořádání:
- Struktura zástavby: uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, stavební čára je uzavřená nebo otevřená.
- V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba.
- Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 800 m² a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 800 m².
- Při umístování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převažující okolní zástavby a její charakter.
- Z důvodu zachování stávající struktury zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).
- U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot a na zachování charakteru veřejného prostranství.

Výšková regulace zástavby: výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa.

Bydlení individuální (BI)

Plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Jedná se o urbánní strukturu samostatných budov, zpravidla rodinných domů, umístěných ve vlastních zahradách.

- Hlavní využití:
- Rozdělení plochy dle určení využití:
pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
- Další přípustné využití:
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. garáže), doplňkové stavby charakteru drobných staveb sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (např. skleníky, pergoly, altány, bazény, kůlny, sklady nářadí), oplocení.

Podmíněně přípustné využití: Nepřípustné využití: Prostorové uspořádání:	Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie pouze za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách těchto objektů, které se pohledově významně neuplatňují z veřejného prostranství. vše ostatní. <u>Struktura zástavby:</u> Zástavba je obvykle tvořena samostatně stojícími rodinnými domy v zahradách, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Zahrada obklopuje dům ze všech stran. Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 800 m² a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 800 m². Při umístování staveb v zastavěném území platí podmínky: <u>Intenzita zástavby:</u> Minimální podíl zeleně je 65%. Míra zastavění je maximálně 25 %. <u>Výšková regulace zástavby:</u> Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Max. výška hřebene nad rostlým terénem je stanovena na 9 m. Toto omezení platí i na stavební mechanismy.
Část ÚP s prvky regulačního plánu: Označení plochy Z.1, Z.2a, Z.2b:	<u>ve výkresu základního členění území U.1</u> <u>Osazení hlavních staveb</u> v rámci plochy Z.1 jednotně s podélnou osou paralelní s delší stranou stavebního pozemku v rámci plochy Z.2a a Z.2b - způsob určí územní studie US.1 Osazením staveb do terénu respektovat jeho přirozenou modelaci. <u>Výšková regulace zástavby:</u> maximální výška zástavby činí 1 nadzemní podlaží a podkroví, ne výše než 9 m nad rostlý terén <u>Minimální velikost stavebního pozemku je:</u> 800 m² pro 1 bytovou jednotku 1100 m² pro 2 bytové jednotky 1400 m² pro 3 bytové jednotky <u>Intenzita zástavby:</u> Minimální podíl zeleně je 65%. Míra zastavění je maximálně 25 %. <u>Tvar střechy:</u> Střecha u hlavní stavby - sedlová, o sklonu od 35° do 45°. Hřeben střechy v delší ose stavby, Přístavky, garáže mohou mít rovné či pultové zastřešení.

Ploty:

Jsou přípustné živé ploty v místě obvyklé vegetace, jednoduché pletivové či plaňkové/laťové oplocení bez podezdívky či s nízkou podezdívkou (do 30cm).

Ploty orientované do veřejného (uličního) prostranství budou mít jednotnou výšku nepřevyšující 160 cm.

Barevnost:

Volba barevného řešení omítek a střešní krytiny musí vycházet z *charakteristické barevnosti* typické pro zájmovou oblast.

Označení plochy Z.6

ve výkresu základního členění území U.3

Osazení hlavních staveb

způsob určí územní studie US.2

Osazením staveb do terénu respektovat jeho přirozenou modelaci, **respektovat stávající stromovou zeleň**

Výšková regulace zástavby: maximální výška zástavby činí 1 nadzemní podlaží a podkroví, ne výše než 9 m nad nejnižší místo přilehlého rostlého terénu

Minimální velikost stavebního pozemku včetně zahrady je:

800 m² pro 1 bytovou jednotku

1100 m² pro 2 bytové jednotky

1400 m² pro 3 bytové jednotky

Intenzita zástavby: Minimální podíl zeleně je 65%.

Míra zastavění je maximálně 25 %.

Tvar střechy:

Střecha u hlavní stavby

- sedlová, o sklonu od 35° do 45°. Hřeben střechy v delší ose stavby,

Přístavky, garáže mohou mít rovné či pultové zastřešení.

Ploty:

Jsou přípustné živé ploty v místě obvyklé vegetace, jednoduché pletivové či plaňkové/laťové oplocení bez podezdívky či s nízkou podezdívkou (do 30cm).

Ploty orientované do veřejného (uličního) prostranství budou mít jednotnou výšku nepřevyšující 160 cm.

Plot z panelových či jiných skládaných dílů není přípustný! Barevnost:

Volba barevného řešení omítek a střešní krytiny musí vycházet z *charakteristické barevnosti* typické pro zájmovou oblast.

Bydlení hromadné (BH)

Plochy bydlení - bydlení hromadné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:Rozdělení ploch dle určení využití:

pozemky bytových domů a souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

Další přípustné využití:

souvisejících pozemky lokálních veřejných prostranství, včetně dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch bydlení - bytové domy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
 - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
 - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
 - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
- Nepřípustné využití: Vše ostatní.
- Prostorové uspořádání: Výšková regulace zástavby: Nástavby staveb jsou nepřípustné.
Nové stavby nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy bydlení venkovského charakteru s vyšší hustotou soustředění obyvatel, s převážně nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím, doplněné občanskou vybaveností, službami a dalšími nerušícími ekonomickými činnostmi místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Strukturou venkovské zástavby je urbánní struktura s převažující uliční kompaktní zástavbou původních zemědělských usedlostí v historickém jádru sídelního útvaru. Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny. Nová výstavba a přestavba v plochách historického jádra bude navržena a realizována tak, aby svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila charakter zástavby, včetně významných pohledů a průhledů na místní kulturní dominanty.

- Rozdělení plochy dle určení využití:
- Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, souvisejících dvorů, zahrad a dalších zemědělských pozemků.
- Další přípustné využití: pozemky staveb pro zemědělské hospodaření na venkově (např. stodoly), agroturistiku, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci - chalupaření, pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky zeleně a malých vodních ploch a toků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. garáže), doplňkové stavby charakteru drobných staveb sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (např. skleníky, pergoly, altány, bazény, kůlny, sklady nářadí), oplocení.
- Podmíněně přípustné využití: samostatné stavby pro *nerušící ekonomické činnosti*, zejména pro zemědělství, chovatelskou a pěstitelskou činnost, agroturistiku, drobnou a řemeslnou výrobu, obchod, ubytovací služby a stravování s nezbytným zázemím, které:
- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
 - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
 - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
- Fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie pouze za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách těch objektů, které se pohledově významně neuplatňují z veřejného prostranství.
- Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je

stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Prostorové uspořádání: Struktura zástavby: uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, stavební čára je uzavřená nebo otevřená.

V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba.

Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 800 m² a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 800 m².

Při umísťování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převažující okolní zástavby a její charakter.

Z důvodu zachování stávající struktury zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot a na zachování charakteru veřejného prostranství.

Výšková regulace zástavby: výškové uspořádání je ustálené - dané okolní převažující zástavbou a je možné pouze jeho doplňování.

Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa, zároveň nejsou přípustné ani stavby s výrazně nižší výškovou hladinou než je převažující okolní zástavba.

Občanské vybavení veřejné (OV)²

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Jedná se o stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu³.

Rozdělení ploch dle určení využití:

² **Typickými zástupci základního občanského vybavení** jsou jesle, mateřská škola, základní škola, zařízení ambulantních sociálních služeb (pečovatelská služba a denní stacionář pro děti, mládež a seniory, nízkoprahové denní centrum, denní stacionář pro matky s dětmi či pro osoby se zdravotním postižením), zařízení ambulantní zdravotní péče (všeobecný praktický lékař, praktický lékař pro děti a dorost, zubní lékař, gynekolog, lékárna), hřbitov, knihovna, komunitní centrum, klubové zařízení (klubovna), kulturní vícecíselový sál, kostel či modlitebna, úřady místních samospráv (magistrát, městský úřad, obecní úřad) a státní správy, pošta, policejní služebna, záchranná služba, dětská hřiště, hřiště pro mladší školní děti, mládež a dospělí, prodejny potravin, restaurace a jídelny, základní komerční služby pro obyvatele jako je například kadeřnictví, kosmetické služby či finanční služby.

³ O většině druhů veřejného občanského vybavení platí, že v kapacitně omezené míře mohou být zřizovány také na komerční bázi s cílem ekonomického profitu. Typickými příklady jsou soukromé školy, soukromá zařízení zdravotní či sociálních služeb apod., zřizované jako podnikatelské aktivity s primárním cílem generovat zisk.

Hlavní využití:	Plochy nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva. Specifikace plochy je uvedena v koordinacním výkresu.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, zeleně a dětských hřišť, hřišť pro mladší školní děti, mládež a dospělé, pozemky a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení dopravní a technické infrastruktury navazující plochy určené pro ČOV (plocha Z.5).
Podmíněně přípustné využití:	stavby bytů služebních a majitelů zařízení (např. obecní byty), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	V plochách památkově plošně chráněného území bude obnova zástavby vycházet z původního způsobu zastavění a z podmínek daných v navazujícím řízení. <u>Struktura zástavby:</u> U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. <u>Výšková regulace zástavby:</u> výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování. Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Část ÚP s prvky regulačního plánu:

Označení plochy Z.3:	ve výkresu základního členění území U.2
Prostorové uspořádání:	<u>Struktura zástavby:</u> kompaktní, daná <i>hmotově tradičními stavbami</i> <u>Výšková regulace zástavby:</u> maximální výška zástavby činí 1 nadzemní podlaží a podkroví <u>Intenzita zástavby:</u> Míra zastavění je maximálně 50 %. Bude se jednat o jeden celek složený z hlavní stavby a staveb vedlejších. <u>Osazení staveb, orientace</u> Hlavní stavby budou respektovat uliční/stavební čáru danou sousedními domy, budou mít stejnou okapovou orientaci vůči této čáře Osazením staveb do terénu respektovat jeho přirozenou modelaci. <u>Tvar střechy:</u> Střecha u hlavní stavby sedlová, o sklonu od 38° do 45°. <u>Ploty:</u> Směrem k veřejnému prostranství - silnice a do volné krajiny (jih) bude neprůhledné - zděné oplocení, výšky stejné jako má sousední objekt. Plot z panelových či jiných skládaných dílů není přípustný! Ohraničení navazující směrem východ, musí být vždy řešeno jako jednoduché pletivové či plaňkové/laťové oplocení. Přípustné jsou živé ploty v místě obvyklé vegetace (tzn. tuje a jiné cizorodé kultivary nejsou přípustné). <u>Barevnost:</u>

Volba barevného řešení omítek a střešní krytiny musí vycházet z *charakteristické barevnosti* typické pro zájmovou oblast.

Občanské vybavení sport (OS)

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení. Specifikace plochy je uvedena v koordinačním výkresu.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, doprovodné a izolační zeleně, rekreačních luk a dětských hřišť, pozemky drobných vodních toků
Nepřípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury. vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	<u>Struktura zástavby:</u> je soliterní <u>Výšková regulace zástavby:</u> maximální výška zástavby činí 1NP <u>Intenzita zástavby:</u> Minimální podíl zeleně je 40%. Míra zastavění je maximálně 10 %.

Občanské vybavení hřbitovy (OH)

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání hřbitovů a pohřebišť.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií a smutečních obřadních síní.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, doprovodné a izolační zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	není stanoveno

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Konkrétní specifikaci nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se stanovuje indexem a popisem v rámci příslušného regulativu (viz. PU.z).

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky vybraných veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí s převážně zpevněným povrchem s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.
Další přípustné využití:	pozemky doprovodné zeleně, drobné vodní plochy a toky pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloučitel-né s účelem veřejných prostranství (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla) související dopravní a technická infrastruktura, autobusové zastávky.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Prostorové uspořádání: Druhovou skladbu doprovodné výsadby je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domácí.

Veřejná prostranství s převahou zeleně (PU.z)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany převážně parkově upravených veřejně přístupných obecních ploch.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky vybraných veřejných prostranství s převážně nezpevněným povrchem
Přípustné využití:	významná veřejně přístupná zeleň včetně prvků ÚSES drobné vodní plochy a toky pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloučitélné s účelem veřejných prostranství (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla) související dopravní a technická infrastruktura,
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Druhovou skladbu doprovodné výsadby je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domácí.

Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

Plocha s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury a významně se podílí na vytváření mikroklimatických a hygienických parametrech území.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky přírodní i cíleně založené zeleně (parky) doplněné systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu pohybu pěších
Další přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloučitélné s účelem (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla, mobiliář), malé vodní plochy a toky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Druhovou skladbu výsadby na veřejném prostranství je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domácí. V plochách památkově plošně chráněného území se bude vycházet z podmínek daných v navazujícím řízení.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. Jde o plochy, které se významně podílejí na utváření charakteru zastavěného území, příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	zahrady, sady a další zemědělská půda související převážně s obytným územím či s areálem zámku
Další přípustné využití:	doplňkové, drobné stavby ke stavbě hlavní na navazujících plochách BI, BV, BH a SV sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, pergoly, altány, bazény, zahrádkářské chaty, kůlny, sklady nářadí), oplocení, související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Prostorové uspořádání: Struktura zástavby: je solitérní
Výšková regulace zástavby: maximální výška zástavby činí 3 m
Intenzita zástavby: Minimální podíl zeleně je 80 %.
 Míra zastavění je maximálně 5 %.
 V plochách památkově plošně chráněného území se bude vycházet z podmínek daných v navazujícím řízení.

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

Plochy jsou vymezeny zejména za účelem zachování či založení plochy zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

Hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:
 pozemky ochranné a izolační zeleně,
 Podmíněně přípustné využití: za podmínky prokázání, že tyto se nedají realizovat v jiných plochách funkčního využití území v zastavěném území:
 pozemky související technické a dopravní infrastruktury,
 pozemky veřejných prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území.
 Nepřípustné využití: Vše ostatní.
 Prostorové uspořádání: Druhovou skladbu výsadby je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domácí.

Doprava silniční (DS)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:
 pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
 Další přípustné využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
 související zařízení technické infrastruktury.
 Nepřípustné využití: vše ostatní.
 Prostorové uspořádání: podmínky nejsou stanoveny.

Doprava jiná (DX)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajiny pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek). Kromě zpřístupnění pozemků ostatní komunikace plní další funkce v krajině, tzn. půdoochrannou, vodohospodářskou, ekologickou, zajišťují lepší prostupnost krajiny.

Hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:
 místní účelové komunikace zpevněné i nezpevněné (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, výhybny a doprovodná a izolační zeleň).
 Přípustné využití: turistické cesty, cyklostezky, naučné stezky
 mobiliář pro relaxaci a další prvky drobné architektury,
 opatření sloužící k ochraně před povodněmi a k ochraně před suchem,
 stavby a zařízení související technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:	všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizační přírodní složky v nezastavěném území
Prostorové uspořádání:	podmínky nejsou stanoveny.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní a přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou (rostlinnou a živočišnou) a lesnickou výrobu a skladování,
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky ochranné zeleně, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, zařízení požární ochrany, pozemky související občanské vybavenosti a zázemí pro klienty (např. stavby a zařízení lokální administrativy, školící zařízení).
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout stavby bytů (služebních, pohotovostních a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Ubytovny jsou nepřípustné. Fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů, agrovoltaická výrobní elektřiny na střechách skleníků apod.
Nepřípustné využití:	Všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy.
Prostorové uspořádání:	<u>Struktura zástavby:</u> je rozvolněná, nepravidelná <u>Výšková regulace zástavby:</u> výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování, nikoliv výrazné navyšování nad současný stav <u>Intenzita zástavby:</u> Minimální podíl zeleně je 50%. V plochách památkově plošně chráněného území se bude vycházet z podmínek daných v navazujícím řízení.

Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

Plochy areálů zařízení na energetických sítích.

Hlavní využití:	plochy fotovoltaické elektrárny a zařízení nezbytných k výrobě a distribuci elektrické energie, za předpokladu splnění podmínek uvedených v podmíněně přípustném využití
Přípustné využití:	agrovoltaická výrobní elektřiny, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky ochranné (izolační) zeleně, oplocení.
Podmíněně přípustné využití:	plocha je vymezena pro stavby dočasné, na dobu trvání, která zohlední životnost fotovoltaických panelů
Nepřípustné využití:	- větrné elektrárny, - stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
<u>Prostorové uspořádání:</u>	
Označení plochy:	T.2 (transformační plocha určená pro fotovoltaickou elektrárnu)

Výšková regulace: max. 4 m nad terénem
 Umístění: FVE je podmíněna založením/ponecháním liniové ochranné zeleně (remíz) po obvodu plochy.

Vodní hospodářství (TW)

Plochy technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Jedná se konkrétně o stavby určené pro převažující vodohospodářské využití (ČOV, vodojem).

Hlavní využití: staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení,
 Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň.
 Nepřípustné využití: vše ostatní.
 Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.

Vodní plochy a toky (WT)

Plochy zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením vodních ploch a toků se zajišťují územní podmínky pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:
 pozemky vodních ploch,
 pozemky koryt vodních toků včetně břehových a doprovodných porostů.
 Přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a retenční opatření;
 související vodohospodářské stavby (např. hráže, jezy, zdrže);
 stavby sloužící k ochraně před povodněmi a k ochraně před suchem;
 stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi);
 výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo vodní toky by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci;
 výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury na odvádění přečištěných odpadních vod a dešťových vod;
 prvky územního systému ekologické stability na břehových plochách přiléhajících k vodoteči;
 revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta;
 stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod.
 Nepřípustné využití: činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím a které by omezovaly základní funkci a úlohu vodních toků a ploch v krajině;
 meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny;
 terénní úpravy, kterými se podstatně mění vodní poměry nebo vzhled prostředí;

zatrubňování vodotečí a zařízení, jejichž účelem je odvod povrchových vod; (kromě zatrubňování pro potřeby dopravy projednaného a povoleného vodoprávním orgánem).

Nezastavěné území

Vyloučené stavby v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území podle §122 ods. (1):

- zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat). Veřejným zájmem je nutnost minimalizovat trvalý zábor nejkvalitnějších půd 1. a 2. třídy ochrany ZPF pro jiné než nezbytné činnosti a ochrana navrhované krajinné památkové zóny Zlonice - Budenice s dochovanými komponovanými krajinnými úpravami;
- stavby a zařízení s výjimkou staveb pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. posedy, krmelce, atd.); vylučuje se umístění staveb jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Veřejným zájmem je vymezení nadregionálního a lokálního ÚSES, ochrana výskytu sýčka obecného a ochrana navrhované krajinné památkové zóny Zlonice - Budenice s dochovanými komponovanými krajinnými úpravami;
- Výjimkou, kde je možno následně prověřit umístění větrných elektráren, jsou pozemky parc. č. 581 (část), 655 (část), 656 v k.ú. Šlapanice v Čechách. Hlavní podmínkou umístění větrných elektráren je dodržení vzdálenosti min. 1 km od stávající i navrhované obytné zástavby; neumisťovat VTE v OP produktovodu. Přesná lokalizace, technické a technologické parametry větrných elektráren budou předmětem dalšího stupně projektové dokumentace včetně posouzení vlivu na životní prostředí dle příslušných platných zákonů. Při návrhu větrných elektráren se bude nutno vypořádat zejména s limity v území vypsane v části odůvodnění.

Zemědělské všeobecné (AU)

Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek)
Podmíněně přípustné využití:	veškeré stavby/aktivity, které představují zábor ZPF - podmínkou je udělení souhlasu orgánu ZPF k dočasnému/trvalému odnětí půdy ze ZPF: - stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); - stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; - opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;

-revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu;

- zemědělské účelové stavby pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže);

zařízení a jiná opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:

- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,

- splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu,

- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);

stavby pro myslivost (posedy);

Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů a slouží výhradně pro příslušné funkční využití.

Nepřípustné využití:

vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněčně přípustném využití.

Trvalé travní porosty (AL)

Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> louky pro senoseč a pastviny sloužící pro pastvu a výběh hospodářských zvířat, trvalý travní porost na orné půdě; orná půda
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně (remízy, meze, stromořadí); změna kultury orná půda na trvalé travní porosty; pozemky dopravní infrastruktury (komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, stezky pro zahánění zvířat na/z pastvy); ohrazení luk a pastvin; opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
Podmíněně přípustné využití:	veškeré stavby/aktivity, které představují zábor ZPF - podmínkou je udělení souhlasu orgánu ZPF k dočasnému/trvalému odnětí půdy ze ZPF: zemědělské účelové stavby pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.);

oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (zřizování pastevních areálů) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, účelových komunikací a do koryt vodních toků;
Nepřípustné využití: veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Trvalé kultury (AT)

Plochy zemědělských trvalých kultur jsou vymezeny v území se specifickými přírodními podmínkami pro pěstování chmele. Trvalé zemědělské kultury jsou charakteristické dlouhodobou stabilizací pěstované kultury na dané ploše, výškovým parametrem, který výrazněji ovlivňuje prostorové členění zemědělské krajiny. Plochy trvalých zemědělských kultur obvykle omezují prostupnost územím.

Rozdělení ploch dle určení využití:
Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu určené pro monokulturní pěstování chmele
Přípustné využití: stavby, zařízení a opatření pro pěstování chmele; pozemky související dopravní infrastruktury (zemědělské účelové cesty); stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury; plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně (remízy, meze, stromořadí); opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.
Nepřípustné využití: veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo zemědělským využitím, které narušují hospodaření na určených k pěstování chmele.

Zemědělské jiné (AX)

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

Rozdělení ploch dle určení využití:
Hlavní využití: malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (sady, zahrady, záhumenky) s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky
Přípustné využití: drobná pěstitelská a chovatelská činnost; plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti; pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Podmíněně přípustné využití: veškeré stavby/aktivity, které představují zábor ZPF - podmínkou je udělení souhlasu orgánu ZPF k dočasnému/trvalému odnětí půdy ze ZPF; stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků;

Nepřípustné využití:	chovatelská a samozásobitelská činnost, chov drobných užitkových hospodářských zvířat na pozemcích navazujících bezprostředně na zastavěné území za podmínky zajištění příslušných hygienických předpisů; převádění zahrad, sadů a trvalých travních porostů na ornou půdu (extenzivně využívaná políčka) – ne celoplošně, nutno zachovat ekologickou stabilitu území; oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné území; realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky do maximální plochy 25 m²; zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků rekreační objekty nebo provizorní stavby; vrakoviště; zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace; kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí; celoplošná změna kultury (sady, zahrady, TTP) na ornou půdu.
----------------------	---

Přírodní všeobecné (NU)

Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodní plochy lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> územní ochrana chráněných území (smluvně chráněné území, evropsky významná lokality), územního systému ekologické stability (pozemky biocenter) a dalších ekologicky cenných částí území - zejména ekologické kostry území;
Přípustné využití:	činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinotvorné a ekologicko-stabilizační funkce;
Podmínečně přípustné využití:	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, opatření proti suchu; úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem; vybraná opatření a zařízení pro turistiku a nepobytovou(!) rekreaci - turistické cesty, naučné stezky, odpočívadla, vyhlídky (za předpokladu ověření vlivu stavby na krajinný ráz v navazujících řízeních); výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků; výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci; oplocování pastevních areálů pasteveckými ohradníky.

V ploše lokálního biocentra LBC.NK57-3 na severozápadní okrajové části parc. č. 746 v k.ú. Šlapanice v Čechách jsou přípustné stávající přístřešky charakteru drobných staveb využívané k pobytům v přírodě skupinou dětí, a související s péčí o zeleň (prořez náletu, kosení trávy...) v souladu s ochranou přírody a krajiny. Přístřešky nebudou dále rozšiřovány nad rámec současného stavu, plocha nebude oplocována.

Nepřípustné využití:

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

Smíšené krajinné všeobecné (MU ...)

Plochy smíšené krajinné všeobecné zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené krajinné všeobecné lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Konkrétní specifikaci nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se stanovuje kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu.

Hlavní využití:

pozemky k plnění funkcí lesa, ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, ochranná zeleň;

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.

Indexem je označeno využití kompromisně zastoupené ve vymezené ploše:

MU.p – přírodní priority - ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability, ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, zájmy ochrany krajinného rázu a ochrana dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);

MU.z – zemědělství extenzivní – zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření) - připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.), výstavba účelových komunikací, výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci

MU.l – lesnictví extenzivní - lesnické využití, např. krajina s nesouvislými lesními porosty, lesíky a drobnými lesními porosty, lesní lemy, apod.); připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;

MU.w – vodohospodářské zájmy - plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, případně dalších vodohospodářsky významných území;

MU.o – ochrana proti ohrožení území – ochrana proti ohrožení povodněmi, sesuvy apod; distanční území mezi potenciálně neslučitelným využitím blízce sousedících ploch, plochy charakteru izolační zeleně;

MU.k – kulturně – historické zájmy - archeologické lokality, kulturní památky, ochranná pásma kulturních památek, krajinné památkové zóny, apod.);

MU.r – rekreace nepobytová - vybavení pro nepobytovou rekreaci a relaxaci – např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, odpočívky, relaxační altány a přístřešky, piknikové louky, víceúčelové travnaté hřiště, vyhlídky, informační prvky, sportovní a herní prvky apod. (s výjimkou velkoplošných sportovních areálů /např. golf/ a činností, které jsou zdrojem nadměrného hluku /motoristické sporty/, případně jiných negativních vlivů na životní prostředí)

- Podmínečně přípustné využití:**
- výstavba účelových komunikací;
 - výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci;
 - obnova a výstavba vodních ploch, rybníků a toků;
 - mobiliář a drobná krajinná architektura;
 - vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. odpočinkové altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, informační prvky naučných stezek, ap.);
 - změna využití na TTP (louky a pastviny) - vždy v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
 - Oplocování pozemků je přípustné v odůvodněných případech (zřizování oplocenek na lesních pozemcích k ochraně vysazených dřevin, vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
 - veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
 - veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.
- Nepřípustné využití:**
- veškeré stavby včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití.
 - 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 ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci;
 - stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití;
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
 - opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.
 - V případě, že je plocha označena větším počtem indexů, je nepřípustné využití stanoveno souhrnem činností vztahujících se ke všem užitým indexům.
 - používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů
 - nenávratné poškození půdního povrchu
 - změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa
 - ukládání a zneškodňování odpadů
 - hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie

-zemědělská velkovýroba

Smíšené krajinné jiné (MX)

Jiné typy ploch smíšených krajinných, které nelze zařadit do předchozích typů MU a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určené využití:</u> zemědělské pozemky se specifickým využitím - plochy nezastavěného území s využitím pro sklady krmiva a související zemědělské techniky
Další přípustné využití:	nezbytně nutná opatření a stavby pro zajištění zemědělské produkce – montovaná hala max. rozměrů 50 x 20 m, která se nebude výrazně pohledově uplatňovat v krajině; doplnění dřevin – ochranné izolační zeleně; výstavba účelových komunikací a manipulačních ploch; nezbytná technická infrastruktura;
Podmíněně přípustné využití:	oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech jen pokud nezasažují do účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů; veškeré činnosti, opatření a stavby musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu.
Nepřípustné využití:	aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi přípustného využití; veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím; zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižuje kvalitu životního prostředí sousedních pozemků nebo způsobuje překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžuje okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže.

Skladebné části územního systému ekologické stability (biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NU), ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty i do dalších ploch s rozdílným způsobem využití - zóny smíšené MU s kombinací indexů p – přírodní priority, z – zemědělství extenzivní, l – lesnictví extenzivní, w - vodohospodářské zájmy, k – kulturně historické zájmy; do vodní plochy a toky (WT) a plochy doprava jiná (DX).

Biocentra

Hlavní využití:	plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
Přípustné využití:	využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám; jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES; lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin, a extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu, vodní toky;
Podmínečně přípustné využití:	pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES V ploše lokálního biocentra LBC.NK57-3 na severozápadní okrajové části parc. č. 746 v k.ú. Šlapanice v Če-

Nepřípustné využití:	chách jsou přípustné stávající přístřešky charakteru drobných staveb využívané k pobytům v přírodě skupinou dětí, a související s péčí o zeleň (prořez náletu, kosení trávy...) v souladu s ochranou přírody a krajiny. Přístřešky nebudou dále rozšiřovány nad rámec současného stavu, plocha nebude oplocována. změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich; rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.
Biokoridory Hlavní využití: Přípustné využití:	plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.); jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES; lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory, vodní toky; Podmínečně přípustné využití: pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES plocha smíšená krajinná jiná (MX) - plocha s využitím pro sklady krmiva a související zemědělské techniky za podmínky založení ochranné izolační zeleně a zachování pěší průchodnosti územím.
Nepřípustné využití:	změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů; rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umísťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a transformační plochy jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Šlapanice.

Návrh krajinné památkové zóny (KPZ) Zlonice - Budenice

Specifický typ památkově chráněného území, památkové zóny, která vykazuje jak přírodní, tak kulturně historické hodnoty, jejichž význam je pro vyhlášení ochrany daného území rozhodující. Z tohoto důvodu bude ochrana krajinné památkové zóny v gesci památkové péče v souladu s památkovým zákonem. Týká se i zpracování Plánu ochrany krajinné památkové zóny.

Cílem památkové ochrany je zachování kompozičních prvků, prostorových a pohledových os a vzájemných vazeb mezi nimi, včetně měřítka krajiny a zástavby obce.

Nepřípustné využití:

činnosti, které by přímo nebo ve svém důsledku vedly k narušení památkových hodnot prostředí památkové zóny, zejména historického uspořádání daného jednotlivými znaky historické kulturní krajiny a jejich vzájemnými kompozičními a pohledovými vazbami;
posuny poloh, tvarů ohraničení či linií jednotlivých částí prostorové struktury, pokud nejde o obnovu historického uspořádání krajiny v místech, kde byla narušena či zanikla novodobými zásahy;
vznik nových stavebních dominant, pokud by narušil či potlačil působení stávajících významných dominant, historických průhledů, kompozičních a symbolických os a podobně;
nová obytná zástavba nad rámec již územním plánem schválené;
zřizování zahrádkářských osad či chatových osad, jakož i jednotlivých chat a jiných rekreačních objektů;
vytváření nových znaků krajiny v místech, kde nejsou historicky doloženy;
realizace staveb a zřízení, které by negativně ovlivnily charakter území a krajinný ráz, zvláště pak ty objekty dominantního významu (např. větrné elektrárny, fotovoltické elektrárny).

Plocha KPZ je vymezena nad plochami s rozdílným způsobem využití a to jak v nezastavěném území, tak i v zastavěném a zastavitelném území. Jedná se o překryvné označení plochy, která není předmětem standardizovaných jevů. Podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy dotčené návrhem vymezení KPZ jsou uvedeny výše v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Bližší popis návrhu KPZ Zlonice - Budenice je uveden v kapitole j) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky/krajinářsky významných celků a v příslušných kapitolách textu odůvodnění. Rozsah je vyznačen graficky ve výkresu č. 2 územního plánu (Hlavní výkres).

Koridory pro umístění technické infrastruktury

Navržené koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace:

- CNZ.R01 - koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.R01 přípoř/zkapacitnění ropovodu Družba (koridor DV1 z PÚR 2008). Týká se severní části katastru.
- CNZ.R02 - koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.R02 přípoř/zkapacitnění ropovodu/dálkovodu IKL (koridor DV2 z PÚR 2008). Týká se JV okraje zájmového území.

Při realizaci nutno respektovat: skladebné části ÚSES, návrh krajinářských opatření zajišťujících prostupnost územím, protipovodňová a protierozní opatření.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Do Územního plánu jsou převzaty koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

VPS technické infrastruktury

- VT.R01 přípož/zkapacitnění ropovodu Družba
- VT.R02 přípož/zkapacitnění ropovodu/dálkovodu IKL

ZÚR SK v aktuálním znění vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES - NK57 "Šebín – Údolí Vltavy". Skladebné části ÚSES jsou zpřesněny v rámci návrhu ÚP - viz. dále.

Územní plán Šlapanice vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření:

VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

- VU.1 Budenice – založení nefunkční části lokálního biocentra LBC.NK57-1 v trase nadregionálního biokoridoru, zatravnění a doplnění dřevin na orné půdě (změna K.16)
- VU.2 – založení nadregionálního biokoridoru na orné půdě v šířce min. 40 m. zatravnění, doplnění dřevin (změna K.17)
- VU.3 Na Bělkách – založení nefunkční části lokálního biocentra LBC.9 na orné půdě, zatravnění a dosadba dřevin v návaznosti na stávající remíz Na dolíku (změna K.18)
- VU.4 Na Bělkách – založení lokálního biokoridoru LBK.14, zatravnění, dosadba dřevin (změna K.19)
- VU.5 Na cihelně, V lutkách – založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.15 na orné půdě, zatravnění, dosadba dřevin (změna K.20)
- VU.6 V lutkách, Na Vinici – založení lokálního biokoridoru LBK.16 na orné půdě, zatravnění, mimo trasu a OP ropovodu dosadba dřevin (změna K.21)
- VU.7 Bílý vrch – založení lokálního biokoridoru LBK.18 na orné půdě, zatravnění, dosadba dřevin (změna K.22)
- VU.8 U Remízu – založení dílčí části lokálního biokoridoru LBK.17 a krajinná opatření podél západní a jižní části zastavitelného území Z.2b včetně pěšího propojení (změna K.23)
- VU.9 U Remízu, U Šlapanic – Štěpárna založení lokálního biokoridoru LBK.17 na orné půdě včetně pěšího propojení V ploše MX podmíněčně přípustná stavba haly pro zemědělské účely s podmínkou výsadby zeleně a zachování prostupnosti územím (změny K.24, K.25).
- VU.10 Na skalkách u Břešťan – založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.2 – pouze zatravnění v koridoru CNZ.R02 (změna K.26)

VPS technické infrastruktury

- VT.1 ČOV Šlapanice včetně přístupové komunikace

VPS dopravní infrastruktury

- VD.1 K Vrbici – doplňková polní cesta (změna K.1)
- VD.2 V lutkách – hlavní polní cesta s návrhem větrolamu, zatravnění (změna K.2)
- VD.3 Na vinici I. – doplňková polní cesta (změna K.3)
- VD.4 Nad chumberky – doplňková polní cesta (změna K.4)
- VD.5 Na vinici II. – doplňková polní cesta (změna K.5)
- VD.6 Budeničky – obnova cesty k sadu (změna K.7)
- VD.7 Budeničky - Malá Strana I., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914, doplnění stromořadí (změna K.8)
- VD.8 Budeničky - Malá Strana II., pěší propojení jednotlivých částí obce podél silnice III/23914 v rámci smíšené plochy MU.pr (změna K.9)
- VD.9 Do polí - doplňková polní cesta (změna K.10)
- VD.10 Na Bělkách – doplňková polní cesta (změna K.11)

- VD.11 Nad rybníkem – návrh pěšího propojení v nivě Vranského potoka s cílem zlepšení prostupnosti krajiny (změna K.12)
- VD.12 Na dvorcích – návrh pěší cesty podél silnice II/239 (změna K.13)
- VD.13 Nad bažantnicí – návrh pěšího propojení podél silnice II/118 v úseku Šlapanice – hranice k.ú. Zlonice (změna K.14)

VPS veřejného prostranství

- VP.1 vymezeno návrhem veřejného prostranství s převahou zeleně (PU.z) v rámci změny Z.4, vedoucím ke stabilizaci územních podmínek pro vegetaci, podpoření přirozené funkce krajiny, zejména funkce retenční, ekostabilizační využití - propojení cesty pro pěší (K.9) s trasou části NRBK K.57 (K.17). Veřejné prostranství s převahou zeleně (PU.z) bude sloužit každému bez omezení jako veřejná zeleň.

VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území (ohrožení povodněmi a jinými přírodními katastrofami)

- VN.1 Nad Budeničkami – lesní cesta ve strži s protipovodňovým opatřením, návrh přehrázek pro lepší zachycení přívalových vod z výše položeného území (K.6)
- VN.2 Nad fořtovnou - výstavba suchého poldru/ popř. soustavy menších suchých nádrží, ochranné zatravnění; opatření ke snížení vodní eroze, zlepšení stavu retenční schopnosti krajiny, ochrana obce před přívalovými vodami (změna K.15)
- VN.3 Malá Strana - podél zastavěného území je vymezeno veřejně prospěšné opatření – příkop šířky min. 3 m k odvedení přebytečných vod z výše položeného území, resp. z plochy určené k realizaci suchého poldru / soustavy poldrů (opatření v rámci změny K.27).

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- Územním plánem je vymezena plocha US.1 s prověřením změn využití územní studií. Plocha zahrnuje zastavitelnou plochu Z.2a a plochu Z.2b. Předmětem řešení územní studie bude členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna komfortní možnost průjezdné dopravní obsluhy a technické obsluhy s návazností na plochu Z.1. Je preferováno řešení koordinovaného zokružování dopravní obsluhy lokalit, tak aby křížení bylo orientováno na dopravně nezatíženou silnici II/239. Zároveň budou zohledněny omezující podmínky (kapitoly c.3, f) a dány závazné podmínky pro etapizovanou výstavbu tak, aby vznikl urbanisticky hodnotný celek. Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.
- Územním plánem je vymezena plocha US.2 s prověřením změn využití územní studií. Plocha zahrnuje zastavitelnou plochu Z.6. Předmětem řešení územní studie bude členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna komfortní možnost průjezdné dopravní obsluhy a technické obsluhy s návazností na plochy veřejného prostranství. Zároveň budou zohledněny omezující podmínky (kapitoly c.3, f) a dány závazné podmínky pro výstavbu tak, aby vznikl urbanisticky hodnotný celek. Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

j) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky/krajinářsky významných celků

Urbanisticky významný celek

Územním plánem je vymezen urbanisticky významný celek ve Šlapanicích, který tvoří historické jádro vsi s navazující ucelenou domkářskou zástavbou. Jedná se o urbanisticky významný celek s dochovanou zástavbou kolem nepravidelné návsi a jejího veřejného prostranství s kaplí sv. Floriána uprostřed a jižním směrem navazující domkářskou zástavbou, jednotně soustředěnou podél silnic.

Hodnoty jádra spočívají nejen v jednotlivých objektech, ale v jejich celých souborech, dispozicích jednotlivých prostorů a uliční sítě, celkovém členění, měřítku a siluet, poloze a tvaru vodních ploch a dalších přírodních prvků. Při stavební činnosti je nutno respektovat a chránit dochovanou urbanistickou strukturu, zachovávat půdorysnou stopy původní zástavby a cestní síť, zachovat celkový obraz vesnice a jeho vyrovnanou výškovou hladinu, včetně respektování střešní krajiny (užití sedlových příp. valbových střech tradičního sklonu a tradiční krytiny).

Rozsah je vyznačen graficky ve výkresu č. 2 územního plánu (Hlavní výkres).

Navrhovaná krajinná památková zóna Zlonice – Budenice

Do zájmového území zasahuje významný krajinný prostor zahrnující kultivovanou zemědělskou krajinu mezi Zlonicemi a Budenicemi s dochovanými komponovanými krajinnými úpravami. Krajina je prostoupěna starými alejemi (kaštanová alej) a remízou ve vazbě na zámek a zámecký park. Remíza a areál zámku mají jako celek velký kulturně rekreační potenciál, včetně celého území navrženého jako krajinná památková zóna. Navrhovaná krajinná památková zóna Zlonice-Budenice zahrnuje JZ kvadrant řešeného území. Jeho hranici tvoří silnice II/118 a propojovací komunikace Šlapanice - Jarpice. Do zóny spadá místní část Budeničky a historické jádro Šlapanic.

Rozsah je vyznačen graficky ve výkresu č. 2 územního plánu (Hlavní výkres).

Architektonicky významné stavby

Při územních a stavebních řízeních je třeba ochraňovat územním plánem vymezené architektonicky významné stavby, které jsou objekty památkového zájmu (nejdou kulturními památkami ve smyslu zákona).

Územní plán vymezuje architektonicky významné stavby v rámci urbanisticky významného celku:

- venkovské usedlosti: č.p. 3, č.p. 11 (rodný dům Jana Slavíka), č.p. 14, č.p. 15, č.p. 16, č.p. 17
- domy: č.p. 9 (na návsi), č.p. 36 (hostinec), č.p. 40 (prodejna)
- stodola z režného zdiva z roku 1890 na p.č. st. 87.

Územní plán vymezuje další architektonicky významné stavby:

- mlýn č.p. 21 na hrázi Šlapanického rybníka

Rozsah je vyznačen graficky ve výkresu č. 2 územního plánu (Hlavní výkres).

k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Soubor staveb

je označení pro vzájemně provozně a ekonomicky související stavby, jimiž se uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

Stavba hlavní

Stavba hlavní vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

Zemědělská usedlost (nebo v textu pouze usedlost)

Zemědělská usedlost (statek), soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.

Zemědělská stavba

Stavba pro chov hospodářských zvířat, přípravu a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby.

Stavba pro výrobu a skladování

Stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě pro služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě zemědělských staveb určených pro skladování

Stavba občanského vybavení

Stavba pro služby, tělesnou výchovu a rekreaci, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, předškolní zařízení, školství a učiliště, vědu a výzkum apod.

Stavba ubytovacího zařízení

Stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené (hotel, penzion, turistická ubytovna, kemp a skupina chat-bungalovů, kulturní nebo památkový objekt využívaný pro přechodné ubytování apod.); stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci.

Výrobek plnící funkci stavby

jedná o výrobek, který plní takovou funkci, jakou obvykle plní stavby. Nejpodstatnějším charakteristickým znakem výrobku plnícího funkci stavby ve smyslu stavebního zákona je to, že se jedná o výrobek umístěný na určitém konkrétním místě trvale nebo dlouhodobě. Takovým výrobkem může být např. i odstavené silniční vozidlo, mobil-homy, obytné přívěsy, maringotky, přístřešky apod.

Nerušící ekonomická činnost

provozování výroby či služeb neomezující užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací a ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastní provoz i obsluha, zejména dopravní; jedná se o činnost s nízkým počtem zaměstnanců (zpravidla méně než 10) v jedné provozovně a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou; je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území.

Drobná pěstitelská a chovatelská činnost

- drobná pěstitelská činnost – nepodnikatelské pěstování zemědělských plodin malopěstitelským způsobem zejména pro účely samozásobování;
- drobná chovatelská činnost – maloprodukční chovatelská činnost středních a drobných a středních hospodářských zvířat pro účely samozásobování, pokud nedochází k obtěžování sousedních nemovitostí, a to zejména západem, a pokud se tak neděje podnikatelským způsobem.

Drobná a střední hospodářská zvířata:

- střední hospodářská zvířata - např. ovce, kozy
- malá a drobná hospodářská zvířata, např. hrabavá a vodní drůbež (slepice, krůty, kachny, husy), králíci, holubi a včely

Agroturistika

je způsob trávení volného času, jde o turistiku, v typických venkovských podmínkách, někdy i spojenou s dobrovolnou, neplacenou prací v zemědělství na venkově (která může být spojena s pokrytím části nákladů na pobyt), nebo napodobováním tradičních (nebo současných) venkovských prací a zvyků. Smyslem je poznání života zemědělců a venkova, blízký kontakt se zvířaty (např. jízda na koni), práce se zemědělskými plodinami, zlepšení vztahu k půdě a venkovskému obyvatelstvu.

Míra zastavění

- maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, souboru pozemků tvořících z hlediska výstavby jeden celek (např. stavební pozemek a zahrada nebo areál) nebo vymezené plochy; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy (zpevněné plochy - plochy bez možnosti vsakování např. dlážděné, betonové, asfaltové apod.).

Minimální podíl zeleně

- procentní podíl výměry plochy vegetačních úprav na terénu (plocha, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod) z celkové plochy pozemku, souboru pozemků tvořících z hlediska výstavby jeden celek (např. stavební pozemek a zahrada nebo areál) nebo vymezené plochy.

Počet nadzemních podlaží

Počítá se po hlavní římsu, nezahrnuje podkroví.

Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nad stropem, určený k účelovému využití.

Uliční čára

- hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor.

Stavební čára

- rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku.

Rozeznáváme tři typy stavebních čar:

- stavební čára uzavřená stanovuje rozhraní nepřerušované stavebními mezerami (tzn., že stavby musí tuto hranici sledovat, nesmí nikde ustupovat, rozhraní však musí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně).
- mi - stavební čára otevřená stanovuje rozhraní přerušované stavebními mezerami (tzn., že stavby musí tuto hranici sledovat, nesmí nikde ustupovat, rozhraní však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně).
- umístění staveb do hloubky pozemku limitně určuje stavební čára volná.

Charakteristická barevnost

- typická tradiční barevnost vycházející z použitých přírodních materiálů (dřevo; kámen; vápenné omítky apod.). U zděných fasád (typických pro oblast Slánska) převažují světlé, jemné pastelové tóny, syté barvy byly použity pouze v omezené míře např. pro účely zvýraznění dekorativních prvků fasád. Střešní krytina převažuje v barevné škále od cihlově červené (převažující pálená krytina) po šedavé tóny.

Hmotově tradiční stavby

Za hmotově tradiční stavby jsou myšleny stavby o půdorysných proporcích obdélného tvaru s poměrem stran minimálně 1:2 – 1:3.

Nad hlavními objekty jsou střechy sedlové, o sklonu od 38° do 45°, s možnostmi přesahu střechy na vstupní(podélné) straně (zápraží, pavlač); s minimálními přesahy ve štítu (ideálně na šíři krokve či bez přesahu). Přístavky využívají i možnost pultového zastřešení.