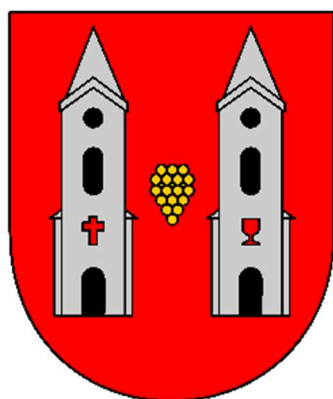


Změna územního plánu Soběhrdy byla spolufinancována
z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



SOBĚHRDY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 4 ÚP SOBĚHRDY

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Soběhrdy

DATUM:

09/2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č.4

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Soběhrdy

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Pavel Bartík, MBA
starosta obce

Otisk úředního razítka:

Obsah:

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
b 1. Základní koncepce rozvoje území	3
b 2. Ochrana a rozvoj hodnot území.....	4
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	4
c 1. Urbanistická koncepce a kompozice.....	4
c 2. Vymezení zastavitelných ploch.....	6
c 3. Plochy přestavby.....	8
c 4. Systém sídelní zeleně	8
c 5. Charakter území.....	8
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	9
d 1. Veřejná dopravní infrastruktura.....	9
d 2. Veřejná technická infrastruktura	9
d 3. Nakládání s odpady.....	11
d 4. Veřejná občanská vybavenost.....	11
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,	11
e 1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití 11	
e 2. Plochy změn v krajině	12
e 3. Ochrana přírody a krajiny	14
e 4. Prostupnost krajinou.....	14
e 5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření	15
e 6. ÚSES.....	15
e 7. Rekreace	16
e 8. Staré ekologické zátěže	16
e 9. Dobývání nerostných surovin	16
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),	18
f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití	18

f 2.	Obecné podmínky	19
f 3.	Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory.....	19
f 4.	Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5.....	20
f 5.	Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností ÚP	21
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	39
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	39
i)	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA ..	39
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČ. PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	40
k)	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	40
l)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZ. PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	40
m)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍL. Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.....	40
n)	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	40
o)	STANOVENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	40
p)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	41
q)	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ	42

Obec Soběhrdy

Č.j.:

Soběhrdy, dne

Zastupitelstvo obce Soběhrdy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ustanovení 54 odst. 2 stavebního zákona a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů

**vydává změnu č. 4 územního plánu Soběhrdy
formou opatření obecné povahy**

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚHRDY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.4

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla aktualizována v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 30.4.2024.

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

b 1. Základní koncepce rozvoje území

1. Hlavním smyslem ÚP je vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
2. Hlavním cílem rozvoje území je vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu s maximálním využitím proluk a návaznosti na zastavěné území a dořešení infrastruktury obce i pro nové zástavbové lokality.
3. Dominantní funkcí i do výhledu zůstává funkce obytná, rekreace je funkcí doplňkovou, která původně byla rozvíjena spíše v menších sídlech. Zemědělská funkce v Soběhrdech je poměrně rozsáhlá, a je stabilizována; původní areál zemědělské živočišné výroby byl doplněn zónou farmářských chovů. Jsou zde rovněž plochy výroby a služeb.
4. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot spočívají v ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území, přičemž je třeba respektovat zvýšené krajinářské hodnoty území.
5. Chatová zástavba je vyloučena, stávající rekreační objekty jsou navrženy ke změně na venkovské bydlení.
6. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b 2. Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Územní plán zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.
2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.
3. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

1. areál kostela českobratrské církve evangelické
2. stavby lidové architektury v Žiňanech, Žiňánkách, Mezihorí a Phově
3. kvalitní prvky drobné architektury
4. hodnotné stavby v území, dokládající jeho vývoj
5. původní urbanistická struktura sídel včetně měřítka, tvarosloví a charakteru venkovské zástavby.
6. historická síť cest, navržená k stabilizaci a obnově

b.2.2) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES) – funkční téměř v celém území
2. rozmanitá krajina s členitým reliéfem
3. vodní toky
4. historická stromořadí u cest
5. kvalitní plochy nivních půd

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

c 1. Urbanistická koncepce a kompozice

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a stabilní zemědělské krajiny.
2. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
3. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
4. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
5. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
6. Hlavní rozvíjející se funkcí bude venkovské bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním, dále specifický druh zemědělského využití.
7. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy krajinné zeleně (MN), které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
8. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán neumožňuje.

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

Soběhrdy:

1. Soběhrdy mají relativně hustě zastavěný střed obce bez větších proluk. Na jižní straně tvoří rozvojovou bariéru vedení VTL plynu, na východním okraji PHO zemědělských areálů, které je značně rozsáhlé. Pro rozvojové možnosti tedy zbývá severní část sídla a jižní a jihozápadní sektor.

Mezihoří a Vápenka:

1. Mezihoří má opět stávající strukturu historické zástavby naplněnu. Rozvojové plochy skýtají svahy nad zastavěným údolím; jsou však obtížněji dopravně přístupné. Rozvoj je na západě tedy omezen výhradně na plochu podél stávající (rozšířené) komunikace.
2. Narůstání zástavby podél hlavní komunikace v údolí není vhodné, respektive přicházelo by v úvahu až v dalekém výhledu po zaplnění zástavbových lokalit na svazích nad sídlem. Zástavba odlehlé části Mezihoří – lokality Vápenka severně – byla omezeně doplněna o nové plochy, které vhodně doplňují strukturu sídla podél stávající komunikace.

Phov:

1. Phov je malé sídlo rozložené na svahu. ÚP předpokládá drobný rozvoj v jihovýchodní části v návaznosti na relativně mladou rozvojovou plochu na SV sídla.
2. V návaznosti na komunikaci a systém doplnění krajiny zelení je navržena úprava tvaru stávající rozvojové plochy (PH2)

Žiňany:

1. Žiňany se rozkládají na severním a jižním svahu nad údolím potoka s rybníkem ve východní poloze. Bariéru pro rozvoj zástavby tvoří trasa VTL plynu na severovýchodním a severním okraji. U Žiňan je třeba respektovat zvýšené nároky na novou zástavbu ve smyslu souladu se stávající venkovskou architekturou – Regionem lidové architektury.
2. Rozvoj doplňuje stávající proluky mezi zastavěným územím, včetně plochy v zastavěném území (ŽN7).3. Rozvojová plocha ŽN4 je převzata z původního ÚP.

Žiňánky a Zátíší:

1. Opět se jedná o sídla s omezeným rozvojem, daným blízkostí povrchového lomu v Mrači a ložiskovou ochranou. Nová zástavba je navržena pouze na jižním a východním okraji Žiňánek.

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídla byla kompaktní a jejich části nevybíhaly do krajiny.
2. Rozvojové plochy jsou kombinovány s kompoziční tvorbou krajiny – zde je využit návrh obnovy historické prostupnosti krajiny, včetně obnovení historických ploch nivních, případně ladových.
3. Ostatní kompoziční prvky nebylo možné v návrhu stabilní zemědělské krajiny využít.

c.1.3) Rozvoj sídel

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací.
2. Část ploch je vymezena pro občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu.

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí, podle polohy v sídle je členěno do ploch bydlení venkovského, nebo smíšeného venkovského.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Občanské vybavení

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována, ÚP vymezuje i nové plochy pro OV.
2. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch venkovského bydlení i do ploch smíšených obytných.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje plochu specifickou zemědělskou pro potřeby cestovního ruchu, pro jeho zázemí vymezuje i novou plochu čistě zemědělskou.
4. Územní plán stabilizuje a rozšiřuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras, cyklostezek a případně i hiposteze a hipotras.

Individuální a hromadná rekreace

1. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je vyloučena.
2. Hromadná rekreační zařízení jsou možná ve funkci venkovského bydlení v rozsahu jeho regulace, současný stav je stabilizováno.

c 2. Vymezení zastavitelných ploch

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Územní plán dále vymezuje plochy změn v zastavěném území. Jedná se o volné plochy, které umožňují doplnění zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby a jejich definice neodpovídá pojmu přestavby dle SZ.
3. V některých plochách je umožněna změna využití staveb, zejména z rekreace (č.ev.) na bydlení nebo smíšené bydlení, ale nejsou definovány jako plochy přestavby.
4. Součástí vymezení ploch v tabulce 1 je jejich kapacitní omezení.

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

Ozn.	RZV	ha	Popis	Kapacity
DS2	DS	0,3637	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS3	DS	0,0297	cesta pro pěší a údržbu, spojnice cest	
DS4	DS	0,0279	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS5	DS	0,0790	přístupová cesta k ČOV (TW6)	
DS6	DS	0,1989	přístupová cesta k vodárenské stavbě (TW7)	
FP1	OS	0,3471	rozvojová plocha Farmaparku	
ME1	BV,ZZ,DS	1,3268	doplnění stávající zástavby podél komunikace, její rozšíření	ME1a max. 5RD, ME1b max. 2RD
ME4	BV,ZZ	0,5598	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD

ME5	BV,ZZ,DS	1,1584	urbanistické zarovnání okraje zástavby, současné pozemky budou rozděleny každý max. na dva stavební pozemky pro RD a komunikaci	max. 6RD navazujících na stávající komunikaci v západní části; max. 1RD ve východní části
ME6	BV,ZZ	0,03226	doplnění obytné zahrady na okraji zastavěného území	
ME8	BV	0,2968	zastavitelná plocha v zastavěném území	max. 2RD
OZE1	VE	2,2092	plocha pro FVE	
PH1	BV,ZZ	0,4691	proluka v zástavbě	max. 2RD
PH2	BV,ZZ,DS	0,6758	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD v severní části, max. 2RD v jižní části proti stávající zástavbě
PH3	BV,ZZ,DS	0,8210	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD
SO1	OS, OV, ZZ	1,6058	dotvoření stávající zóny sportu a rekreace, včetně zázemí pro občanskou vybavenost navazující na plochy OS	
SO2	BV,OK,DS	1,9469	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zóna vybavenosti a zástavby navazující na sportovní areál obce	
SO3	BV	1,1594	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	
SO4	BV,ZZ	0,4203	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 2RD
SO5	BV	0,4053	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD
SO6	BV,ZZ	0,9356	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	
SO7	BV	0,5823	proluka v zástavbě	
SO8	BV	0,0212	zarovnání zástavby, narovnání vztahů v území	
SO9	BV,ZZ,PP	2,0649	urbanistické zarovnání okraje zástavby	západně od K PK1 max. 9RD, východně max. 4RD, min. šíře pozemku 18m
SO10	BV,ZZ,DS	0,9819	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 8RD
SO11	BV	0,2322	urbanistické zarovnání okraje zástavby	
SO12	BV,ZZ	0,4339	zastavitelná plocha v zastavěném území	max. 3RD
SO13	VZ, DS	0,3930	plocha zemědělské výroby a přístupové komunikace	
TW1	TW	0,3109	vymezení plochy pro ČOV	
TW2	TW	0,4396	vymezení plochy pro ČOV	
TW3	TW	0,1077	vymezení plochy pro ČOV	
TW5	TW	0,0514	vymezení plochy pro ČOV	
TW6	TW	0,1367	vymezení plochy pro ČOV	
TW7	TW	0,0594	vymezení plochy pro vodárenskou stavbu	
VA1	BV,ZZ,DS	0,8585	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 4RD, min. šíře pozemku 30m
VA2	BV,ZZ	0,1668	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD
VA3	BV,ZZ	0,3199	proluka v zástavbě	max. 2RD
ŽK1	SV,ZZ,DS	0,1177	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD
ŽK2	ZZ	0,1703	doplnění obytné zahrady ke stávající historické zástavbě	
ŽK3	BV,ZZ	0,3453	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD
ŽK4	SV	0,2064	proluka v zástavbě	max. 3RD
ŽK5	VZ	0,4922	návrh rozšíření hospodářského dvora - místní zemědělství	
ŽK6	VZ	0,3639	návrh plochy pro zemědělskou stavbu v krajině	
ŽN1	BV,ZZ	0,2524	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zázemí chovu	max. 1RD

ŽN2	BV,DS	0,3912	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 4RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN3	SV	0,1939	změna využití v místě původní zemědělské stavby, doplnění okraje zástavby	max. 1RD
ŽN4	BV,ZZ,PZ	0,7553	původní rozvojová plocha	max. 5RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN5	SV,ZZ	0,6126	urbanistické zarovnání okraje zástavby	
ŽN6	BV,ZZ	0,2095	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN7	BV,ZZ	0,9579	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD = max.3RD u každé stávající komunikace, min. šíře pozemku 20m

c 3. Plochy přestavby

1. ÚP vymezuje plochy přestavby, jedná se dle definice zejména o plochy se změnou současné zástavby.

Územní plán vymezuje tyto plochy přestavby (tabulka č.2) :

Ozn.	RZV	ha	Popis
P SO1	SV	0,3476	změna funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P SO2	SV	0,4175	změna a doplnění funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla
P SO3	SV	0,1052	plocha řešená ZZ, obnova znehodnoceného území
P SO4	SV	0,1248	plocha řešená ZZ, obnova znehodnoceného území

c 4. Systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně je tvořen stávajícím systémem, který se skládá z veřejné zeleně v sídle z nezastavitelných zahrad a sadů, z doprovodné izolační zeleně komunikací, ochranné zeleně a solitérní zeleně, dále liniové zeleně podél vodotečí a doprovodné zeleně kolem vodních ploch.
2. Nové nebo stabilizované ozeleněné plochy jsou navrženy u komunikací– zde všude by měly být průběžně obnovovány, doplňovány a nově zakládány doprovodné aleje, u nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu.
3. Některé plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše sídelní zeleně ZS.
4. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění.
5. Solitérní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

c 5. Charakter území

1. Soběhrdy – typickým charakterem je venkovská architektura, výrazným znakem je šikmá sedlová střecha. V novodobé zástavbě jsou ale i modernější stavby, některé s pultovou střechou, některé s plochou. Tato zástavba by měla být výjimečná a vždy v kontextu s okolní zástavbou. Hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží.
2. Ostatní sídla v území jsou rovněž typicky venkovská, stavby podélného půdorysu se sedlovou střechou, převážně přízemní s obytným podkrovím. Objekty se dvěma nadzemními podlažími jsou výjimečné, jedná se o výraznou stavbu ve skruktuře sídla.

d) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

d 1. **Veřejná dopravní infrastruktura**

Silniční doprava

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

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška.
4. Rozšíření nebo úprava dopravních ploch DS je zčásti navrženo jako veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

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

Doprava v klidu

1. U podnikatelských aktivit nesmí parkování zatěžovat stávající komunikační síť, a musí být důsledně řešeno na vlastním pozemku.

Železniční doprava

1. Po západní straně řešeného území prochází dvoukolejná železniční trať ČD s elektrickým provozem č. 221 Benešov-Praha, s nejbližší zastávkou v Mrači mimo řešené území. Trať pro řešené území nemá z hlediska dopravní dostupnosti podstatný význam

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Cestní síť je stabilizovaná, v rámci nové zástavby je ale dbáno vždy na pěší propojení do okolí. Některé historické cesty jsou navrženy k obnově.

Cyklistická doprava

1. Cyklistické stezky či trasy jsou předmětem řešení v celém širším území. Funkční a prostorové regulativy umožňují jejich budování dle potřeby, bez nutnosti pořizovat změnu ÚP.

Hipostezky a hipotrasy

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

d 2. **Veřejná technická infrastruktura**

d.2.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.
2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevyklučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Rozvody v nových lokalitách jsou navrženy kabelovým vedením spolu s ostatními inženýrskými sítěmi.

d.2.2) Spoje**Koncepce řešení**

1. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
3. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je umístování na samostatně stojící stožáry.
4. Nové rozvody po obci budou realizovány vždy kabely, nikoliv vzdušným vedením.
- 5.

d.2.3) Zásobování plynem

1. V řešeném území je vedena trasa VTL zemního plynu.
2. Umístění regulační stanice i rozvodů STL je vždy v souladu s požadavky ÚP (tato definice nezasahuje do zájmů chráněných jiným právním předpisem – např. ochrana krajiny, ZPF atd.)
3. Část návrhových ploch zasahuje do BP plynovodu, soulad s umístěním stavby dle jiných právních předpisů je nutné prokázat v navazujících řízeních.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou**Koncepce řešení**

1. Část sídel je zásobena z obecního vodovodu.
2. Obecní vodovod bude dále rozšiřován a i nadále zásoben z místních zdrojů. Umístění tras je koncepčně v souladu s ÚP. Případné připojení na dálkové trasy vodovodních řadů je v souladu s požadavky ÚP.
3. Vodovodní řady budou dimenzovány pro potřeby požárního vodovodu.
4. V ostatních částech řešeného území se navrhuje zásobení obyvatel pitnou vodou individuální, z vlastních domovních studní. Vzhledem k omezené kapacitě spodní vody v území je nutné v dalším stupni dokumentace prokázat, že nedojde k ovlivnění stávajících studní pod úroveň splňující limity pro zásobování pitnou vodou.

d.2.5) Odkanalizování**Koncepce řešení - splaškové vody**

1. Sídlo Soběhrdy má v současné době dvě ČOV, pro potřeby rozvoje je navržena na spádnicí západní části sídla nová plocha pro ČOV.
2. Pro sídlo Phov je navržena plocha kombinovaná pro využití i pro plochy specifické zemědělské výroby (AX) a celé zóny specifické regulace Farmaparku.
3. Veškeré nové řady splaškové kanalizace budou řešeny výhradně jako oddílné
4. Stavby dČOV a domovních jímek lze v sídle Soběhrdy povolit jako stavby dočasné, v ostatních sídlech bez možnosti (ani budoucího) napojení na centrální ČOV se jedná naopak o primární řešení likvidace splaškových vod.
5. Vybudování dalších skupinových nebo centrálních ČOV je v souladu s požadavky koncepce ÚP.
6. Případné čerpání do jiné ČOV, např. do sousedních obcí je v souladu s koncepcí ÚP.

Koncepce řešení - srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně zpětně využity akumulací pro zálivku nebo pro další využití v provozu RD (splachování) a dále likvidovány na vlastním pozemku.
2. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány, případně odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků i stávajících odvodňovaných ploch.
3. Pro snížení odtoku vody z krajiny jsou v území navržena opatření – AL a MN, viz plochy změn v krajině.

d 3. Nakládání s odpady

1. V obci je provozován separovaný sběr prostřednictvím separačních kontejnerů.
2. Sběrný dvůr v obci není – sběr nebezpečného a velkoobjemného odpadu je provozován mobilní sběrnou.
3. ÚP nevymezuje konkrétní plochy pro sběr tříděného odpadu. V souladu s požadavky regulativů lze ale drobné plochy pro potřeby obce vymezit v plochách OV nebo PU, případně TW.

d 4. Veřejná občanská vybavenost

1. Občanská vybavenost je v obci Soběhrdy standartní s ohledem na velikost sídla – obecní úřad s hasičárnou a hospodou, sportoviště, obchod, evangelická fara, evangelický kostel, římskokatolická kaple, nově vybudovaný areál – zóna farmářských chovů s doplňkovou vybaveností pro návštěvníky (děts. hřiště, občerstvení apod.), drobné živnosti a služby.
2. Další vybavenost je v Mezihoří – hasičská zbrojnice, kulturní dům s hostincem, menší sportoviště. V Žiňanech je obecní domek s přilehlým pozemkem s dětským hřištěm. Malé dětské hřiště je i na návsi v Žiňánkách. V Soběhrdech je počítáno se stavbou nového multifunkčního objektu, kde by mohl být umístěn obchod se základními potřebami.
3. Obecně občanské vybavení je členěno dle funkce na občanské vybavení veřejné (OV), dále komerční zařízení a služby provozované podnikatelskými subjekty (OK), dále do OV náleží i církevní objekty, fara apod., a občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Pod občanské vybavení spadají i hřbitovy (OH).
4. V ostatních sídlech s ohledem na velikost vybavenost není (s výjimkou děts. hřišť, případně menších sportovních plácků) – je využívána vybavenost v Soběhrdech, Mezihoří či okolních větších obcích.
5. Do Benešova jako centra osídlení jsou pak výrazně směřovány obslužné vazby vyšší vybavenosti (centrum správní, zdravotní péče, střední školy, sportovní a kulturní vyžití, obchodní vybavenost, prac. příležitosti...). Město Benešov je pro Soběhrdy obcí s pověřeným obecním úřadem i obcí s rozšířenou působností.
6. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,

e 1. Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití. Jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území (MU), plochy lesní (LU), plochy polí (AP.p), plochy luk a pastvin (AP.t), zeleně – zahrad a sadů (ZZ), dále plochy vodní a vodohospodářské (WT). Plochy přírodní (index NP) byly stanoveny samostatně – jsou to zčásti prvky ÚSES, a významné krajinné prvky registrované či určené k registraci, případně další hodnotné plochy v krajině.

3. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
4. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (LU, MU, AP.t). **Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy a poldry přírodního charakteru ve všech plochách v krajině.**
5. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MN a návrhem AP.t).
6. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských AP.t, případně i NU; ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvků (převážně MU), návrhem obnovy některých částí historických niv (NU) a návrhem ploch s trvalými travními porosty (AP.t).
7. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
8. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (pěší propojení). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji MU).
9. Další prostupnost krajinou je dána i obnovou historických cest (KHC) a jejich vymezením do ploch MU.
10. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně na veřejných prostranstvích ZS, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
11. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé sídelní zeleně – zahrad (ZZ).
12. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
13. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále.
14. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
15. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
16. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravnění, protierozní meze, eventuálně suché poldry).
17. V území je registrována lokalita zvýšeného zájmu ochrany přírody v bývalém vápencovém lomu u Mezihoří, kde se spolu s další vápnomilnou květenou vyskytuje vzácný hořeček brvitý.
18. Dále obecně v Soběhrdech i v menších sídlech je mnoho kvalitních vzrostlých stromů, které tvoří neopakovatelné prostředí, a zasluhují ochranu a péči. Většinou jsou u kostela či jako doprovod prvků drobné architektury.
19. Návrhem ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.
20. Typická krajina je v leso-zemědělské oblasti Benešovska mimo zastavěná území obcí tradičně už po století neoplocovaná, veřejně přístupná, majetkoprávně a vlastnický většinou nevymezená a neoznačená.

e 2. Plochy změn v krajině

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

OZN	ha	Opatření
K AL1	0,5018	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy
K AL2	0,0087	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy ÚSES
K AL3	0,1419	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy

K	AL4		0,5706	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy, historicky podmáčená louka
K	AL5		0,0795	změna na trvalý travní porost, doplnění celistvosti plochy
K	AT1		1,2406	změna na sad, doplnění celistvosti plochy mezi lesem a zástavbou jako krajinného prvku
K	AT2		0,9648	změna na sad, doplnění přechodové clony mezi intenzivněji využívanou plochou zemědělské krajiny a navrhované zástavby
K	AT3		0,7193	změna na sad, doplnění přechodové clony mezi intenzivněji využívanou plochou zemědělské krajiny a navrhované zástavby
K	AT4		0,3169	změna na sad nebo zahradu v režimu nezastavěného území, doplnění celistvého pásu AT
K	AT5		0,5788	změna na sad nebo zahradu v režimu nezastavěného území
K	AT6		0,7736	součást Farmaparku, návrh na založení ovocného sadu v režimu nezastavěného území
K	GD1		3,7870	změna pro potřeby kamenolomu, nejedná se primárně o zastavitelnou plochu
K	HC1		0,0779	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC2		0,1436	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC3		0,6352	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC4		0,9036	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC5		0,4129	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC6		0,2264	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC7		1,4059	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC8		0,0479	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC9		0,5246	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC10		0,0549	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC11		0,4502	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	HC12		0,0379	prostupnost v krajině, obnova historické cesty
K	KO1		0,6691	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO2		0,0646	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO3		0,0652	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO4		0,0784	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO5		0,2788	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO7		0,2386	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO8		0,1242	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO9		0,0605	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO10		0,2970	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO11		0,1785	doplnění a obnova doprovodné zeleně cest a komunikací
K	KO12		0,2567	návrh krajinné zeleně, doprovodné k návrhu plochy Z.SO13; podmínkou výstavby v ploše Z.SO13 je zajištění návrhu konkrétních vegetačních úprav v PD záměru
K	LE1		0,0298	změna kultury z lesa na ostatní zeleň, odpovídá skutečnému charakteru stávající meze
K	NP1		0,4173	změna kultury, ochrana nivních půd
K	NP2		0,9747	změna kultury, ochrana nivních půd
K	PK1		0,0659	návrh prostupnosti krajiny, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK2		0,0259	návrh prostupnosti krajiny, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK3		1,3054	návrh prostupnosti krajiny, vytvoření remízku s krajinnou funkcí, využití původních ploch neplodné půdy nevhodně rozorané
K	PK4		0,0150	vytvoření remízku s krajinnou funkcí

K	PK5	0,0106	doplnění plochy mezi lesem a zástavbou ostatní zelení
K	PK6	0,0592	návrh prostupnosti krajinou, vytvoření remízku s krajinnou funkcí
K	PK7	0,1551	vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zeleně, změna kultury umožňující založení "parku"
K	U1	1,3858	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES
K	U2	0,0807	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES
K	U3	1,4102	změna na trvalý travní porost, založení ÚSES

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

e 3. Ochrana přírody a krajiny

- Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU, smíšených nezastavěného území MU a zemědělských charakteru AP.t) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).
- Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
 - významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy LU a NU),
 - hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NU a LU, MU a AP.t, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MU)
 - ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
- Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
 - na maximální zachování a obnovu přirozených ploch niv, zejména v plochách NU, dále WT a okrajově v dalších krajinných plochách (AP.t, MU)
 - na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami a na obnovu funkce ploch s protierozivními účinky v plochách AP.t - plochy změn v krajině K AL
 - návrh ploch AT – obnova a vymezení nových sadů, případně zahrad na okraji sídel v přechodu do krajiny (změny v krajině K AT)
 - na zachování sídelní zeleně ZS v intravilánu a dále ploch zahrad na přechodu sídla a krajiny - ZZ.
- V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umístování vodních ploch přírodního charakteru.
- S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny, návrhem ploch ZZ nebo AP.t, případně MU.
- S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umístování staveb ve volné krajině dle § 18 odst. stavebního zákona (viz regulativy).
- Vzhledem k vyhodnocení koncepce krajiny a relativně malému rozvoji území lze konstatovat, že navržené řešení ÚP nemá v zastavěném území v plochách BV, SV a ZZ vliv na krajinný ráz.**

e 4. Prostupnost krajinou

- Prostupnost krajinou – zajišťují stávající cesty v krajině a pěší cesty. Oproti historické cestní síti došlo k částečné redukci cestní sítě. Některé cesty jsou navrženy k obnově. Pro pohyb cyklistů slouží místní komunikace a polní cesty; rovněž dvě cyklotrasy. Přes řešené území vedou trasy značených turistických cest.
- Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
 - komunikace (silnice, místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
 - obnovu historických cest v krajině (plochy změn v krajině KHC)

- 2.3. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MU, případně v návaznosti i AP.t)
3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (vozovka) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
 4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AP.t a MU (plochy změn v krajinně K KO), v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch MU.
 5. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídla, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou.
 6. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajinně.

e 5. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
 - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NU, případně AP.t) v nivách vodních toků;
 - 1.2. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně (zejména MU)
 - 1.3. spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských AP.t a AP.p; zejména pak v zachování a návrhu ploch s trvalými travními porosty – převážně plochy K AL a K AT (návrh sadů).
 - 1.4. je realizována také zachováním ploch lesních (LU)
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách MU, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, AP.t atd.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné.
3. Ochranu před povodněmi v území zajišťují zejména funkční nivy vodních toků, které jsou v územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NU), případně vodní (WT); dále obecně dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření, zejména zachováním a návrhem ploch AP.t a MU.
4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (WT) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (NU) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření.
5. Ochrana před povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajinně.
6. Plochy pro opatření proti povodním – obec není ohrožena povodněmi. Nicméně podél Benešovského potoka je vyhlášeno Q100 – nejsou však ohrožena sídla ani zástavba.

e 6. ÚSES

1. Územní plán upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. V území jsou stabilní plochy ÚSES i části určené k založení, viz plochy změn v krajinně K U:
 - lokální biokoridory:
 - LBK 1
 - LBK D (části určené k založení)
 - lokální biocentra:
 - LBC 1.6
 - LBC D.5
 - LBC D.6 (část určena k založení)
 - LBC D.7

3. Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny (ÚSES) je trvalé zajištění biologické rozmanitosti (všech žijících organismů a jejich společenstev). Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území.
4. Existující biocentra – cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám = louky). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).
5. Existující biokoridory – cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostatečnou ekologickou stabilitou (extenzivní sady, louky, hospodářský les)..

e 7. Rekreace

1. Správné území má s ohledem na zachovanou krajinu značný rekreační potenciál, pro turistiku, cyklistiku a podobné aktivity.
2. Vyšší podíl využití objektů pro ind. rekreaci formou chalupaření je v menších sídlech. S ohledem na proměnnost funkcí trvalého bydlení a ind. rekreace v objektech nebyly stanoveny zvláštní monofunkční plochy pouze pro rekreaci, a rekreační využití naopak bylo umožněno i v rámci ploch pro bydlení. I když někde hlavní funkcí je individuální rekreace, vždy přípustnou funkcí zůstává bydlení.
3. Součástí ÚP jsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci RH, jedná se o malý rekreační areál na potoce Řechta, s rekreačními chatkami, jako zóna pobytové krátkodobé rekreace.
4. Funkce pobytové rekreace ale umožňují i některé další plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
5. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
6. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PU a ZS) a vodní (WT).
7. Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezena nová propojení (K HC), obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
8. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce, kompozice a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, zeleň aj.).
9. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
10. Specifickou plochou s vlastní regulací formou překryvné plochy je areál Farmaparku.

e 8. Staré ekologické zátěže

1. V území jsou staré zátěže, zejména historické skládky v Soběhrdech a Žiňánech.
2. Obě bývalé skládky jsou v ploše AP.p, ÚP předpokládá jejich postupnou likvidaci a rekultivaci; ÚP neumožňuje jejich další využití nebo rozvoj.

e 9. Dobývání nerostných surovin

1. V kat. úz. Mrače západně v sousedství řešeného území se nachází ložisko stavebního kamene s dobývacím prostorem, bilancované č. ložiska je B 302 6600, V ploše dobývacího prostoru je navržena plocha změny v krajině K GD1, s funkcí GD – těžba nerostů – dobývání. Část dobývacího prostoru je zatím mimo návrhové plochy ÚP (severní výběžek)
2. V řešeném území je vyhlášené chráněné ložiskové území, které zasahuje zčásti historickou zástavbu Žiňánek. Okrajově zasahuje CHLÚ severozápadní část historické zástavby

v Žiňánkách, v ploše CHLÚ jsou navrženy dvě rozvojové lokality ŽK1 a ŽK4, u kterých je zástavba dále podmíněna postupem podle horního zákona při jejím umístění.

3. Dále se v řešeném území vyskytuje velmi malé poddolované území č. 1333001 poblíž Mezihoří po bývalé těžbě rud. Není sem umísťována žádná stavba.
4. V řešeném území se nevyskytují území náchylná k sesuvům. Nerostné bohatství nebude návrhem dotčeno.

- f) **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),**

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BH	bydlení hromadné
BV	bydlení venkovské
ZZ	zeleň - zahrady a sady
RH	rekreace hromadná – rekreační areály
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení – sport
OH	občanské vybavení - hřbitovy
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS	zeleň sídlení ostatní
ZO	zeleň ochranná a izolační
SV	smíšené obytné venkovské
DS	doprava silniční
DD	doprava drážní
TW	vodní hospodářství
TE	energetika
VZ	výroba zemědělská a lesnická
VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
WT	vodní a vodních toků
AP.p	pole a trvalé travní porosty - pole
AP.t	pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty
AT	trvalé kultury
AX	zemědělské jiné
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené nezastavěného území všeobecné
GD	těžba nerostů – dobývání a úprava

Podmínky jsou členěny na:

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

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
 - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
 - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
 - 2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
 - 3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu, pokud není dále uvedeno jinak – viz f.3 bod 11.
 - 3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
 - 3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy a změny těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory

1. Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině, umístěvané ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístěvány mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MU (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
4. V plochách krajinných (AP.p, AP.t, AT, AX, LU, NU, MU, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. U ploch smíšených nezastavěných (MU) je umístění dopravní infrastruktury podmíněno ještě dále (viz regulativy plochy). Křížení pozemními komunikacemi není nikde vyloučeno.
5. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - 5.1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

- 5 2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
6. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
 7. Při umísťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
 8. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.
 9. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
 10. FVE může být umístěna výhradně na střešním plášti staveb, nebo na jejich fasádě.
 11. V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. i mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří (regulace ploch RZV tím není dotčena). Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije – toto ustanovení nelze využít pro změny staveb, ale výhradně pro demolici a následnou novostavbu.
 12. Pro definici velikosti pozemku je nutno vycházet z vymezení zastavěného území ke dni nabytí účinnosti tohoto ÚP, nikoliv po dalších jeho změnách. Pro výpočet nelze využít sousední plochy zastavěného stavebního pozemku ani pozemku jiného vlastníka
 13. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.
 14. Pro potřeby výpočtu velikosti pozemku (min. velikost pro zástavbu) lze využít i přímo navazující plochu téhož pozemku v ploše ZZ.
 15. Při oddělování ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu, platí pro všechny plochy.

f 4. Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §18, odst.5.:

1. v ploše NU, MU a LU:
 - 1.1. stavby nebo soubor staveb (součet) nad 30m²; a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
 - 1.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 10ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300m
 - 1.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
 - 1.4. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí
2. v ostatních plochách kromě Zóny specifické regulace Farmaparku.:
 - 2.1. stavby nebo souboru staveb (součet) nad 50m²; a výšky více než 5m nad niveletou přilehlého terénu
 - 2.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500m
 - 2.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
 - 2.4. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí

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

3. Zóna specifické regulace Farmaparku (nahrazuje body 1 a 2 této kapitoly):
 - 3.1. v Zóně specifické regulace Farmaparku stavba (nebo soubor staveb) nad 100m² a výšky více než 6m nad niveletou přilehlého terénu; jedná se o celkový součet všech staveb v Zóně specifické regulace Farmaparku
 - 3.2. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
 - 3.3. přípustná stavba musí být minimálně ze 25% bočních stěn otevřená bez možnosti dalšího zakrytí
4. v plochách ÚSES:
 - 4.1. terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení
 - 4.2. cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj)
5. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
 - 5.1. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelenářství, založení sadů
 - 5.2. lesní, ovocné, okrasné a jiné školky
 - 5.3. dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
 - 5.4. zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.
6. Pro stavby v bodu 1 až 5 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě 9 a 10.
7. V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
 - 7.1. pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
 - 7.2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
 - 7.3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra
8. V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu.
9. V případě stavby pro zemědělství v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) lze umístit FVE ostrovního systému, ale pouze na střešním plášti dané stavby.
10. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
 - 10.1. EVL (NATURA 2000) a ve vzdálenosti 1000m od ní
 - 10.2. Prvky ÚSES
 - 10.3. Plochy maloplošných a velkoplošných zvláště chráněných území včetně jejich ochranných pásem
 - 10.4. plochy LU, NU a ve vzdálenosti 50m od jejich okraje
 - 10.5. ve vzdálenosti menší než 750m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení
 - 10.6. na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

f 5. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností ÚP

f 5. 1 vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č. 1.

f 5. 2 podrobné Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Obecně – vzhledem k přesnosti podkladové mapy lze předpokládat rozptyl +/- 250mm na každou stranu. U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit.

Naopak v případě přeparcelace řešených ploch je nutno vymežit čáru jednu na pozemku a to podle styku čáry definované ve výkrese 4 s novou hranicí řešeného pozemku.

f 5. 3 definice pojmů:

A) Stavební čára závazná

1. Stavební čára definuje povinnou hranu stavby hlavní (RD) ve vztahu k veřejnému prostoru, část stavby nebo i např. jen střecha může před čáru závaznou předstoupit, pokud je na čáře více než 70% plochy dané fasády (měřeno plošně na kolmém pohledu, včetně střešního pláště).
2. Přesah střechy do 1m před závaznou čáru, která je nad fasádou umístěnou na této čáře se nepočítá do celkového přesahu podle bodu 1.
3. Stavební čára není závazná pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů, toto ustanovení se vztahuje i na garáže a podnikatelské stavby, pokud jejich celková velikost nepřesáhne 60% stavby hlavní.

B) Stavební čára nepřekročitelná

1. Stavební čára definuje maximální polohu stavby hlavní (RD) ve vztahu k veřejnému prostoru, před tuto čáru smí přesáhnout pouze přesah střechy bez podpor.
2. Stavební čára není závazná pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů, toto ustanovení se vztahuje i na garáže a podnikatelské stavby, pokud jejich celková velikost nepřesáhne 60% stavby hlavní.

f 5. 4 obecně platné regulace :

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken, ostatní tvary jsou nepřípustné: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kulaté, oválné, obdélné se zaklenutým nebo zkoseným nadpražím. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, toto ustanovení se nevztahuje na ukončení rizalitu nebo arkýře.
4. ÚP v ploše RP dále nezpřesňuje regulace podzemních staveb a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní dle ploch s rozdílným způsobem využití.
5. S ohledem na kvalitu venkovského prostředí budou u stavby hlavní (RD) v plochách VA1, PH2 a PH3 pouze stavby se šikmou střechou o sklonu min. 35st., pultové střechy nejsou na stavbě hlavní přípustné bez ohledu na sklon.

f 5. 5 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury

1. Umisťování tras a staveb technické a dopravní infrastruktury není v jednotlivých plochách nijak omezeno; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro jejich primární využití.
2. V ploše nebude umisťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí, kromě dálkových koridorů energetické sítě

BH – bydlení hromadné

- a) hlavní využití
 - 1. bydlení v bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně malou sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

- b) přípustné využití
 - 1. domácí výroba např. administrativa, poradenská činnost, švadlena a pod.
 - 2. využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru
 - 3. parkování pouze na vlastním pozemku příslušném ke stavbě
 - 4. společné řešení hospodářského zázemí

- c) nepřípustné využití
 - 1. výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

- d) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz, tato okolní zástavba má střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, obdélníkový půdorys
 - 2. maximální intenzita zastavění pozemků: 40%
 - 3. min. plocha zeleně na terénu: 50%
 - 4. maximální podlažnost 2 n.p. + podkroví
 - 5. výška max 10 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

BV – bydlení venkovské

- a) hlavní využití
 - 1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

- b) přípustné využití
 - 1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
 - 2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí, včetně domácí malovýroby
 - 3. zahradnictví
 - 4. využívání staveb pro bydlení i pro individuální rekreaci
 - 5. parkování v rámci vlastních pozemků
 - 6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby

- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 - 2. drobná zemědělská výroba nenarušující okolní funkci a pohodu bydlení nad přípustnou mez (např. nadměrným hlukem, dopravou či zápachem)
 - 3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 50% hrubé podlažní plochy daného využití stavby

- d) nepřípustné využití
 - 1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
 - 2. zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,

- e) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz; v této okolní zástavbě jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, obdélníkový půdorys
 - 2. charakter zástavby – izolované RD, v ploše SO2 i dvojdomy, řadové rodinné domy jsou nepřípustné
 - 3. maximální intenzita zastavění pozemků: 30%
 - 4. min. plocha zeleně na terénu: 50%
 - 5. podlažnost 1.NP. + obytné podkroví , v sídle Soběhrdy lze v případě ploché nebo pultové střechy akceptovat i 2.NP
 - 6. výška max 8 m , výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
 - 7. minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD je 600 m², v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 800 m², pro tři bytové jednotky pak 1200 m²
 - 8. v ploše SO2 lze akceptovat pozemky o velikosti 400m² pro dvojdomy, každý dvojdom pak ale musí mít maximálně jednu bytovou jednotku

ZZ - zeleň - zahrady a sady

- a) hlavní využití:
 - 1. plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům, určené ke stavbě doplňkových staveb k bydlení
- b) přípustné využití
 - 1. zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu, např. malé hřiště, bazén apod.
 - 2. skleníky
 - 3. u sadů a zahrad pěstební činnost,
 - 4. pro plochy navazující na plochy BV a SV je možné umístění hospodářských staveb do 150m² na pozemku jednoho vlastníka
 - 5. u sadů a zahrad oplocení
- c) nepřípustné využití:
 - 1. umístění stánků a reklamních zařízení
 - 2. zákaz průmyslové a skladovací činnosti
- d) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. min. plocha zeleně na terénu 80%

Další regulace pro plochy s indexem x:

- 1. trvalý travní porost, zahrady a sady v režimu nezastavěného území na 100% plochy pozemku
- 2. nepřípustné je oplocení pozemku s výjimkou dočasného oplocení z důvodu založení (obnovy) sadu apod.

RH - rekreace hromadná – rekreační areály

- a) hlavní využití:
 - 1. aktivní rekreace s krátkodobým ubytováním v rekreačních chatkách
- b) přípustné využití:
 - 1. centrální budova se zázemím a stravovacím zařízením do plochy 150 m²
 - 2. tábořiště, zpevněná a nezpevněná sportoviště
 - 3. bazén
 - 4. dětská hřiště
 - 5. přístupová účelová komunikace s parkovištěm
 - 6. pěší cesty
 - 7. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
 - 8. zeleň
- c) nepřípustné využití:
 - 1. výrobní činnost zemědělská a průmyslová
 - 2. stavby individuální rekreace
 - 3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem a rekreací
 - 4. trvalé bydlení
- e) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. koeficient zastavěné plochy činí 30%
 - 2. min. plocha zeleně na terénu: 60%
 - 3. výška max 10 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem – platí pro centrální budovu; pro chatky je omezení výšky do 4m

OV - občanské vybavení veřejné

- a) hlavní využití:
1. občanská vybavenost sloužící pro nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním - obchod, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení, pro sport a spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)
- b) přípustné využití:
1. trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty
 2. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 50% hrubé podlažní plochy
 3. parkování na vyhrazených parkovištích
 4. veřejná nebo vyhrazená zeleň
 5. dětská hřiště
- c) nepřípustné využití:
1. výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem
 2. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
- d) postorové uspořádání, další regulace:
1. minimální podíl zeleně 20%; lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena vegetační skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
 2. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkrovní, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem; výška není omezena u staveb, kde to vyžaduje jejich technologie nebo sportovní předpis (sušák hasičských hadic apod.)

OK – občanské vybavení komerční

- a) hlavní využití
 - 1. občanské vybavení komerčního charakteru
- b) přípustné využití
 - 1. jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby, ordinace, administrativní prostory apod.),
 - 2. ubytování, včetně příslušenství
 - 3. veřejná prostranství
 - 4. pozemní komunikace, parkovací stání
 - 5. plochy zeleně, dětská hřiště
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. nerušící výroba; podmínkou je prokázání nerušení okolních ploch s obytným nebo smíšeným obytným charakterem (hlukovou studií, měřeními) – např. ruční dílny apod.
 - 2. skladové plochy příslušné k využití přípustnému nebo podmíněně přípustnému; max. do 30% hrubé podlažní plochy
 - 3. zemědělská výroba farmářského charakteru, zoo apod.
- d) nepřípustné využití
 - 1. bydlení
 - 2. ostatní výroba nad rámec bodu c)
 - 3. pohřebiště
- e) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. zastavitelnost ploch max. 50%
 - 2. minimální podíl zeleně 50% - lze započítat 50% intenzivního ozelenění střeš
 - 3. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

OS - občanské vybavení - sport

- a) hlavní využití:
 - 1. sport a aktivní rekreace, zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- b) přípustné využití:
 - 1. odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
 - 2. podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení)
 - 3. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
 - 4. zeleň
 - 5. dětské hřiště
- c) nepřípustné využití:
 - 1. trvalé bydlení
 - 2. výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady nesloužící hlavnímu využití
 - 3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
 - 4. stavby pro individuální rekreaci

OH – občanské vybavení - hřbitovy

- a) hlavní využití:
 - 1. upravená zeleň s hroby, urnami, plochou rozptylu
- b) přípustné využití:
 - 1. nutné technické vybavení hřbitova vč. prostoru pro odpad
 - 2. umístění jednoduché stavby jako zázemí hřbitova (plní funkci např. márnice, skladu strojů pro údržbu hřbitova apod.)
 - 3. kolumbárium
 - 4. příslušné zpevněné plochy
- c) nepřípustné využití:
 - 1. umístění reklamních zařízení nesouvisejících s pohřebnictvím
 - 2. umisťování dočasných staveb
 - 3. bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

PU - veřejná prostranství všeobecná

- a) hlavní využití:
 - 1. slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, pěší cesty, doplňková zeleň)
- b) přípustné využití:
 - 1. konání společenských akcí
 - 2. umisťování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti, včetně nutného oplocení
 - 3. umisťování prvků drobné architektury
 - 4. parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
 - 5. umisťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů
 - 6. zakládání vodních ploch
 - 7. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
 - 8. stavby pro obchod, do velikosti 8m² a výšky 3m
- c) nepřípustné využití:
 - 1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 - 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

ZS – zeleň sídlení ostatní

- a) hlavní využití:
1. zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty
- b) přípustné využití:
1. dětské hřiště a umístění prvků drobné architektury, vč. altánů a mobiliáře
 2. nové výsadby uliční a veřejné zeleně
 3. u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených
 4. zakládání vod. ploch
 5. oplocení pozemku nebo části (např. dětské hřiště)
- c) podmíněně přípustné
1. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je (např. zastávka autobusu, přístřešek, pergola apod.)
 2. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití:
1. zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti
 2. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, komerce a služby
 3. pěstitelské využití plochy (sad, arboretum apod.)
 4. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

ZO - zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití:
1. nezastavitelná izolační zeleň oddělující plochy s rozdílnými funkcemi, které se mohou vzájemně rušit – např. plochy bydlení od ploch výrobních
- b) přípustné využití:
1. cesty, sjezdy na sousední pozemky
 2. zakládání vodních ploch přírodního charakteru
- c) nepřípustné využití:
1. umístění stánků a reklamních zařízení
 2. oplocení
- d) prosotorové uspořádání, další regulace
1. min. plocha zeleně na terénu: 80%

SV – smíšené obytné venkovské

- a) hlavní využití:
1. bydlení s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva, provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)
- b) přípustné využití:
1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
 2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí
 3. krátkodobé ubytování do 10 lůžek
 4. zahradnictví
 5. využívání staveb pro bydlení i pro rekreaci
 6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby,
 7. parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují
- c) podmíněně přípustné
1. hromadné bydlení v sídle Soběhrdy do 4 bytových jednotek v jednom objektu, pro každou jednotku musí být vymezeno min. 200m² stavebního pozemku, podmínkou je prokázání zajištění dopravy v klidu na vlastním pozemku
- d) nepřípustné využití:
1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
 2. stavby náročné na dopravní obsluhu,
 3. zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek
 4. zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby
- e) prostorové uspořádání, další regulace
1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz, kde jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, stavby mají obdélníkový půdorys
 2. charakter zástavby – izolované RD, případně dvojdomky, případně dle bodu c) 1.
 3. maximální intenzita zastavění pozemků: 35%
 4. min. plocha zeleně na terénu: 50%
 5. maximální podlažnost 2 n.p. + obytné podkroví, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
 6. minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD je 600 m², v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1000 m², pro tři bytové jednotky pak 1400 m²

DS – doprava silniční

- a) hlavní využití:
 - 1. stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu
- b) přípustné využití:
 - 1. izolační a doprovodná zeleň
 - 2. místní komunikace, účelové komunikace
 - 3. cyklotrasy, případně cyklostezky.
 - 4. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
 - 5. veřejná prostranství
 - 6. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
 - 7. stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
 - 1. výroba, bydlení, rekreace, skladování

DD – dopravná drážní

- a) hlavní využití
 - 1. plochy pro umístění kolejí a doplňkových staveb pro provoz železnice.
- b) přípustné využití
 - 1. drážní stavby
 - 2. stavby a plochy pro obchod odpovídající vybavenosti nádraží
 - 3. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s dopravou na železnici
 - 4. skladové nebo pomocné plochy a stavby
 - 5. účelové komunikace
 - 6. parkovací plochy
 - 7. zeleň
 - 8. zpevněné plochy
- c) nepřípustné využití
 - 1. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
 - 2. stavby a plochy pro ubytování, bydlení nebo rekreaci
 - 3. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro přilehlé funkční využití
- d) Prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. maximální výška 7,5 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

TW – vodní hospodářství

- a) hlavní využití:
 - 1. umístování zařízení technické vybavenosti, zejména plochy a stavby pro zařízení na vodovodech a kanalizacích, včetně ČOV
- b) přípustné využití:
 - 1. izolační zeleň
 - 2. komunikace pro obsluhu a příjezd k zařízením techn. infr.
- c) nepřípustné využití
 - 1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
 - 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

TE – energetika

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

VZ – výroba zemědělská a lesnická

- a) hlavní využití:
1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat
- b) přípustné využití:
1. výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
 2. byt správce nebo majitele
 3. sklady zemědělské produkce
 4. mechanizační sklady a garáže
 5. přidružená drobná výroba
 6. zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
 7. stavby pro nakládání s odpady (kompostárny, třídírný odpadů...)
 8. zeleň
 9. parkování vozidel na vlastním pozemku
- c) nepřipustné využití:
1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost,
 2. bydlení, rekreace, občanská vybavenost
 3. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
- d) prostorové uspořádání, další regulace:
1. maximální zastavění pozemku 30%, pro plochu ŽK6 platí zastavěnost 5%, pro plochy ŽK5 a FP5 platí zastavěnost 15%
 2. podíl zeleně bude tvořit alespoň 40 %
 3. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
 4. maximální výška 10m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

- a) hlavní využití
- plochy a stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, zejména ze sluneční energie
- b) přípustné využití
1. FVE panely na konstrukci, doplňkové konstrukce a stavby související
 2. plochy, stavby a konstrukce výroby elektřiny získávající energii z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu
 3. izolační zeleň
 4. pozemní komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy
 5. součástí stavby může být provozovna – kancelář(e) s hygienickým zázemím
- c) nepřipustné využití
1. jakékoliv stavby nebo konstrukce nesouvisející s výrobou elektřiny z obnovitelných zdrojů
- d) pravidla pro prostorové uspořádání:
1. veškeré konstrukce nebo stavby do max. výšky 5m od průměrné výšky přilehlého terénu; tento údaj se netýká nutných konstrukcí pro vedení el. energie (stožáry VN)
 2. zastavěné a zpevněné plochy max. 100 m², zatravněná plocha pod FVE panely ani konstrukce pro FVE se v tomto případě nezapočítává jako zpevněná

WT - vodní a vodních toků

- a) hlavní využití:
 - 1. vodoteče a vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití

- b) přípustné využití:
 - 1. revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
 - 2. zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně vodotečí
 - 3. provádění protipovodňových opatření cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
 - 4. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)

- c) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AP.p - pole a trvalé travní porosty - pole

- a) hlavní využití
 - 1. půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná
- b) přípustné využití
 - 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
 - 2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky pouze na nižších třídách ochrany (III- - V.)
 - 3. doprovodná zeleň komunikací
 - 4. drobná krajinná architektura a mobiliář
 - 5. účelové komunikace a polní cesty
 - 6. cyklotrasy, hipotrasy
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

- d) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty

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

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

- d) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AT – trvalé kultury

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

AX - zemědělské – jiné

- a) hlavní využití:
 - 1. chov hospodářských a exotických zvířat s kapacitou odpovídající kapacitě pozemku chovu, přičemž se jedná o pastevecký volný chov zvířat na ohrazených pastvinách
- b) přípustné využití:
 - 1. stavby dle regulace pro nezastavěné území a dle kapitoly f.4 a 5
 - 2. účelové komunikace pro obsluhu zvířat a pastvin vč. parkového osvětlení
 - 3. zeleň
 - 4. parkování vozidel na vlastním pozemku
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. cyklostezky, hipostezky
 - 2. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - 3. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
 - 4. technické vodní plochy (foliované)
 - 5. drobná krajinná architektura a mobiliář
 - 6. oplocení celého areálu dle požadavků farmářského chovu

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

 - 1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch
- d) nepřípustné využití:
 - 1. provozování závadné činnosti s negativním vlivem na nejbližší obytnou zónu
- e) prostorové uspořádání, další regulace
 - 1. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku

LU – lesní všeobecné

- a) hlavní využití
 - 1. plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
 - 1. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné
 - 2. změna na nelesní zeleň a jiné funkce v území
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. cyklostezky, hipostezky
 - 3. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - 4. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
 - 5. drobná krajinná architektura a mobiliář

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí lesních ploch
- d) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU – přírodní všeobecné

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

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

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

MU – smíšené nezastavěného území všeobecné

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

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajino tvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)
- d) nepřípustné využití
 - 1. intenzivní formy hospodaření
 - 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

GD - těžby nerostů – dobývání a úprava

- a) hlavní využití:
 - 1. těžba nerostů v povrchovém dole, ukládání vytěžených nerostů a odpadů z těžby – výsypky apod., dále plochy, stavby a funkce odpovídající dobývacímu prostoru a ložisku ner. surovin
- b) přípustné využití:
 - 1. výstavba nezbytné dopravní a techn. infrastruktury v souvislosti s těžbou
- c) nepřípustné využití:
 - 1. skládky zeminy, suti apod.
 - 2. využití ploch a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 - 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu
- d) prostorové uspořádání, další regulace:
 - 1. plocha je v nezastavěném území, stavby musí odpovídat požadavku ustanovení §18, odst.5, včetně vyloučení dle kapitoly f. 4

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

1. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VD, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

VD.1 – rozšíření a stabilizace stávající komunikace
VD.2 – rozšíření a stabilizace stávající komunikace (Farmapark)
VD.3 – návrh nové komunikace
VD.4 – návrh nové komunikace
VD.5 – návrh nové komunikace

2. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

VT.1 – plocha pro ČOV TW1
VT.2 – plocha pro ČOV TW2
VT.3 – plocha pro ČOV TW3
VT.5 – plocha pro ČOV TW5
VT.6 – plocha pro ČOV TW6
VT.7 – plocha vrtu/studně zásobování pitnou vodou, velikost je dána vlastní studnou/vrtem a velikostí OPVZ I. stupně
VT.8 – úpravna vody

3. Součástí ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT, v těchto plochách lze omezit vlastnická práva formou věcného břemene:

VT.V1 – vodovodní řady
VT.K1 – kanalizační řady

4. Součástí ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření ve skupině VU, v těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit :

VU.1 – plochy k založení ÚSES (LBK D)
VU.2 – plochy k založení ÚSES (LBC D.6)

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

1. Není součástí ÚP

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Tato opatření nejsou stanovena .

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

1. Součástí ÚP je navržena jedna plocha rezervy – R.1TW. Jedná se o plochu pro ČOV sídla Mezihoří. Podmínkou zrušení plochy rezervy je konkrétní návrh ČOV, prověřený minimálně studií odkanalizování a vyhodnocením vlivů záměru ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, nebo celková změna koncepce odkanalizování sídla Mezihoří (např. skupinové nebo domovní ČOV).

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

1. Není obsahem ÚP.

l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZ. PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

1. Není obsahem ÚP.

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍL. Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

1. Není obsahem ÚP.

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. Není obsahem ÚP.

o) STANOVENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

1. Areál kostela Českobratrské církve evangelické zapsaný ve Ústředním seznamu kulturních památek ČR, římskokatolická kaple - tyto stavby jsou v řešeném území vymezeny jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

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

Textová část územního plánu Soběhrdy obsahuje 45 číslovaných stran:

z toho 2 listy obsah, stránky 3 – 41 výrok, stránky 42 - 45 výklad pojmů

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
výkres č.4 (a,b)	Část ÚP s prvky RP (plochy U.1 – U.5)	1: 2000

q) VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

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

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

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošně vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy. Oplocení nebo ohradník v krajině musí odpovídat charakteru využití plochy, tzn. že pro potřeby pastvy skotu stačí bradla, není nutné husté „zasítování“ ohradníku, za zemědělské nebo lesnické ohrazení je bráno ohrazení pletivem nad rozteč 150x150mm.

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

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

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

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

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypsádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

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

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

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné

zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

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

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

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

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

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

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

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

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

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU – pro potřeby definic v tomto ÚP je součtem zastavěných ploch jednotlivých nadzemních staveb, do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku) a nezastřešené bazény, ani podzemní stavby.

KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku (viz předchozí bod) a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

KOEFICIENT ZELENĚ určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeleň je považována pouze plocha schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravněvacích dlaždic ani záhony kryté kamenivem.

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

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

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

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