



# ÚZEMNÍ PLÁN KVÍTKOVICE

## TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Kvítkovice u Lipí

Datum: Zář 2024

Paré číslo: **1**

*návrh pro opakované veřejné projednání*



Jihočeský kraj

Projekt Územní plán Kvítkovice je podpořen z rozpočtu Jihočeského kraje

.....  
Ing. arch. Jaroslav Daněk

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE KVÍTKOVICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Pavla Kodadová - vedoucí odboru	starosta - Stanislav Pecha
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:



## OBSAH

<b>ÚZEMNÍ PLÁN .....</b>	<b>5</b>
a) vymezení zastavěného území .....	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	10
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	12
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).....	17
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,.....	34
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 popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona .....	35
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	35
j) 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 územně plánovací činnosti .....	35
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	36



# ÚZEMNÍ PLÁN

## a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Kvítkovice (*dále jen „ÚP Kvítkovice“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 2. 2024 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

#### Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje).

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správního území Kvítkovice jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území,
- obnova funkční kostry obsluhy území,
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel a s tím související obnova trvalé péče o kulturní krajinu,
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území,
- zajištění efektivního využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků.

Předmětem územního plánu je proto rozšíření zastavitelného území o plochy smíšené obytné venkovské, občanské vybavení - hřbitovy, výrobu zemědělskou a lesnickou, zeleň - zahrady a sady, veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídelní ostatní, vodní hospodářství, a to na základě podnětů obce s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu.

Plochy stávající zástavby v sídle Kvítkovice jsou doplněny o nové záměry jen v nezbytně nutném rozsahu. Záměry respektují charakteristické urbanistické založení sídla. Celková potřeba nových ploch smíšených obytných venkovských vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

#### Hlavní cíle rozvoje

Rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Územní plán stanovuje tyto cíle:

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu,
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES),
- rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a úměrně kapacitě jeho technické a dopravní infrastruktury,
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury,
- čelit nepříznivému trendu klesajícího počtu obyvatel vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,

- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel,
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných staveb.

## VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

### URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- region lidové architektury Zábořsko a Třebínsko,
- urbanisticky hodnotná část kolem historického jádra původní zástavby,
- architektonický ráz zástavby sídla,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území; podle studie preventivního hodnocení krajinného rázu se na území CHKO jedná o místo se zvýšenou kvalitou a ochranou krajinného rázu
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí.

Při řešení přechodu urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce, věnovat pozornost zejména oplocení okrajových zastavěných pozemků a ponechání okrajových částí pozemků bez zástavby.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

### Podmínky ochrany

Je třeba zachovat a chránit kulturní dědictví, které je součástí kulturního života lidské společnosti. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty - přírodní i kulturní. Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídel s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Stavební dominanty se v sídle příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny ani novou zástavbou. Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území, se nepřipouští stavební úpravy, změny průčelí a umístování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

### PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Kvítkovice tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Územním plánem jsou chráněny tyto přírodní lokality:

- Chráněná krajinná oblast Blanský les,
- Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les,
- památný strom - Dub u Kvítkovického rybníka,

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy) a registrovaný významný krajinný prvek Hrázový porost Kvítkovického rybníka,
- prvky územního systému ekologické stability (lokální),
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině,
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU).

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

#### Podmínky ochrany

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

#### **CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

#### Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

### **c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na jednotlivé způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny. Jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustné využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. **Z hlediska stávajícího charakteru zástavby je převládající výška staveb v úrovni 7 – 8 m.** Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující sklon a typ střech - sedlový, polovalbový a valbový. **Zastřešení formou valby nebo polovalby bude možné pouze v sousedství s převládajícím tímto typem střech.**

Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy...) je uvedeno v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot a ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci.

Nové plochy pro bydlení jsou situované po obvodě sídla a navazují na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním. **V sousedství nezastavěného území, ve vazbě na dotčené území CHKO, bude preferována tradiční forma oplocení s plynulým přechodem do volné krajiny.**

Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení je možné jen na střeších objektů.

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (*dále jen „OP“*) v navazujících řízeních.

Území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, tj. ochranného pásma s výškovým omezením staveb, které bude respektováno v plném rozsahu.

Celé správní území je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR (*dále jen „MO“*) z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb - v ochranném pásmu letiště České Budějovice a radiolokačního zařízení a ve vzdušném prostoru LK TRA 74 Volary. Malou částí zasahuje do správního území obce elektronické komunikační zařízení MO vč. ochranného pásma.

Označení plochy	Popis zastavitelných ploch, obsluha a limity využití území
Z.1	<b>Smíšená obytná venkovská</b> - v severozápadní části sídla Kvítkovice, jedná se o návrh v zastavěném území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
Z.2	<b>SV - Smíšená obytná venkovská</b> - v jihozápadní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
Z.3	<b>SV - Smíšená obytná venkovská</b> <b>PU - Veřejná prostranství všeobecná</b> <b>ZS - Zeleň sídelní ostatní</b> - při jižním okraji sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní



	limity).
	<b>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.</b>
<b>Z.4</b>	<b>OH - Občanské vybavení - hřbitovy</b> - jihovýchodně od sídla Kvítkovice, jedná se o rozšíření stávající plochy hřbitova.
	<u>Obsluha území</u> - ze stávající plochy OH.
<b>Z.5</b>	<b>SV - Smíšená obytná venkovská</b> <b>ZZ - Zeleň - zahrady a sady</b> - v jihovýchodní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, ochranné pásmo silnice, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel.
<b>Z.6</b>	<b>VZ - Výroba zemědělská a lesnická</b> <b>TW - Vodní hospodářství</b> <b>ZZ - Zeleň - zahrady a sady</b> - ve východní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území.
	<u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.
	<u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice.
<b>Z.7</b>	<del><b>VZ - Výroba zemědělská a lesnická</b></del> <del>- východně od sídla Kvítkovice, v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří.</del>
	<del><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.</del>
	<del><u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice.</del>
<b>Z.8</b>	<del><b>VZ - Výroba zemědělská a lesnická</b></del> <del>- východně od sídla Kvítkovice, v lokalitě Na Kotlovech, při silnici na Dubné.</del>
	<del><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.</del>
	<del><u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice.</del>
<b>Z.9</b>	<del><b>VZ - Výroba zemědělská a lesnická</b></del> <del>- severovýchodně od Kvítkovického rybníka.</del>
	<del><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</del>
	<del><u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), radioreléová trasa, ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.</del>

Označení plochy	Popis ploch přestavby, obsluha a limity využití území
<b>P.1</b>	<b>SV - Smíšená obytná venkovská</b> - ve východní části sídla Kvítkovice.
	<u>Využití před přestavbou</u> - zemědělská výroba.
	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.

<u>Limity využití území</u> - chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, území s archeologickými nálezy, telekomunikační kabel.
--

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo ploch výroby zemědělské a lesnické bude, zejména ve vztahu k obytné zástavbě, doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

## d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

## KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

### SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice III. třídy - **III/14319** (Dvůr Koroseky - Lipí - Kvítkovice - Čakov), **III/14321** (Kvítkovice - Dubné - křiž. I/20).

Navržené lokality budou dopravně obslужeny ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Parkování vozidel v obytné zóně nebo zóně 30 bude odpovídat minimálně ČSN 736110 Z1. U nových objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 600 vozidel/1000 obyvatel. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

### Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnice III/14319 a III/14321, je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

Na stávajících a navržených plochách (**Z.1, Z.3, Z.5**), které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

### CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras a cyklostezek zůstane zachován.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

#### ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

[Na území obce Kvítkovice se nachází odvodňovací zařízení a to zakryté hlavní odvodňovací zařízení stavby „Jankov“ pod názvem „Čakovec odpad A-II“.](#)

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Kvítkovice je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Provozovatelem je obec.

Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové (výhledové) zástavby.

Je zakázáno napojení výstavby na nová odběrná místa podzemní vody. Přednostně je nutné tato místa napojit na obecní vodovod pitné vody. Nové odběrné místo podzemní vody je možné povolit jen v případě, že napojení na obecní vodovod není technicky možné.

Doposud nenapojené objekty a výstavba nového vodovodního řadu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

#### ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

#### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V sídle bude řešena výstavba kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

V sídle Kvítkovice v současnosti není vybudována ČOV. Podmínkou pro realizaci staveb v zastavitelných plochách je vybudování kanalizační sítě a nové ČOV, která je vymezena ve východní části sídla. Pokud to nebude ekonomicky možné, bude vybudována síť jednotlivých domovních čistíren s centrálním monitoringem, které budou řešit čištění odpadních vod v obci nebo její části. V sídle Kvítkovice je možné do doby realizace ČOV umístit pouze max. 5 objektů rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí domovní ČOV nebo tříkomorového septiku s pískovým filtrem.

Způsob likvidace dešťových vod v obci musí být řešen v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona - dešťové vody musí být převážně zasakovány, příp. akumulovány na vlastních pozemcích investorů - vlastníků. Dešťové vody ze zpevněných ploch musí být před vypouštěním do vodního toku zachyceny v retenční nádrži s řízeným odtokem.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

### ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

#### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající trafostanice (*dále jen „TS“*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v její blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření distributora el. energie. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnic distribuční společnosti - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje současnému zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

V případě, že nebudou mít stávající trafostanice dostatečnou rezervu pro napojení výstavby, budou nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA.

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Obec Kvítkovice není v současné době plynofikována. ÚP neuvažuje s plynifikací obce.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby

pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

## TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

### TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s vyžitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou.

Systém likvidace domovního odpadu je zajišťován svozem na řízenou skládku a tento systém bude zajištěn i nadále. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a odvážen na řízenou skládku nebo do spalovny.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Územním plánem jsou stávající plochy občanského vybavení veřejné a komerční stabilizovány.

V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Územním plánem se navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení - hřbitovy jihovýchodně od sídla.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostor tvořený veřejnou zelení a komunikacemi. [Plocha Z.3 je podmíněna ponecháním pruhu zeleně o šířce 2 m ve východní části kolem silnice III/14319 pro zlepšení silničních parametrů \(viditelnost, hluk\), umístění chodníku apod. Plocha sídelní zeleně je vymezena podél silnice III. třídy u plochy Z.3 dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., jelikož je její rozloha větší než 2 ha.](#)

## OCHRANA OBYVATEL

### CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot v území obce Kvítkovice jsou při řešení územního plánu respektovány zejména Chráněná krajinná oblast Blanský les, Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les a památný strom u Kvítkovického rybníka. Dále jsou chráněny základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, soustavy rybníků a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, aby nedocházelo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

### **Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:**

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace,
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech,
- minimalizovat úpravy porostních okrajů,
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch,
- respektovat charakter přírodních horizontů.

### **Návrh opatření:**

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinné působení a bránit jejich snížení,
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny,
- stavby pro výrobu (výroba zemědělská a lesnická) situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení,
- realizovat územní systém ekologické stability,
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny,
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

### **V nezastavěném území je umožněno:**

- v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle stanovených podmínek viz údaje v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

## **VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Územní rozsah nezastavěného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Kvítkovice lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

**Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)** - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních ploch a toků.

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod,
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

**Lesní všeobecné (LU)** - v rámci podmínek využití ploch lesních je nutné zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy,
- zachování krajinného rázu,
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

**Pole a trvalé travní porosty (AP)** - podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady,
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení,
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích (např. zatravněním atd.).

**Přírodní všeobecné (NU)** - jsou vymezeny jako stabilizované, za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V ÚP Kvítkovice zahrnují plochy přírodní:

- pozemky chráněné krajinné oblasti a evropsky významné lokality

- pozemky lokálního biocentra a významného krajinného prvku (interakčního prvku).

**Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)** - vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území všeobecných je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

*Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz kap. f).*

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (*dále jen „ÚSES“*) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

ÚSES v řešeném území vychází z podkladových dokumentací územně analytických podkladů a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje včetně aktualizací.

### Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management,
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace,
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů,
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny,
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění,
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámeček - především zařazením interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

Číslo prvku	Typ	Název
LBC.0275	Lokální biocentrum	Horka
LBK.0436	Lokální biokoridor	Nad Kvítkovicemi
LBK.0437	Lokální biokoridor	Na Středním hřbetu
LBC.0277	Lokální biocentrum	Pod Kvítkovickým rybníkem
LBK.0443	Lokální biokoridor	Kotlová II
LBK.0440	Lokální biokoridor	Dehtářský potok III
IP.0753	Interakční prvek	Dolní Vít
IP.0754	Interakční prvek	U silnice
IP.0756	Interakční prvek	Nad rybníkem
IP.0760	Interakční prvek	Vítkovický rybník - hráz

## OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

**V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.**

### Prvky ÚSES

(jedná se o funkci překryvnou)

#### Hlavní využití

- podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti (realizace opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES, např. revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, alternativní způsoby sanace území zasažených těžbou využívající samovolnou či řízenou sukcesí apod.)

#### Přípustné využití

- využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, a které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných prvků ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných prvků ÚSES;
- hospodářské využití (zemědělské nebo lesnické), které současně vede ke zlepšení podmínek hlavního využití nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích); v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění);
- obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;
- aleje a ochranná zeleň.

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro hospodaření v lese a myslivost (např. lesní školky, oplocenky, posedy), stavby a zařízení pro ochranu přírody a vodní hospodářství (např. sklady krmiva u rybníků) za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér;
- vodní plochy, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér;
- **biocentra**: nezbytně nutná technická a liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky) za splnění podmínky co nejmenšího zásahu do biocentra; dále vlivem těchto staveb nesmí dojít k narušení funkčnosti biocentra a snížení stupně ekologické stability;
- **biokoridory**: nezbytně nutná technická a liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky) za splnění podmínky nepřekročení přípustných parametrů pro přerušení biokoridoru (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát na to, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru.

#### Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody



a krajiny;

nepřípustné je zejména:

- využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území;
- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch a ohrozily by funkčnost ÚSES nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím;
- stavby pro výrobu energie.

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

### **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. Zůstává nutnost hospodařit na zemědělských a lesních pozemcích tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

V řešeném území je stanovena hranice záplavového území  $Q_{100}$  a hranice záplavového území - aktivní zóna na Dehtářském potoce.

Veškeré nově vystavěné objekty a změny stávajících staveb na plochách zasahujících do záplavového území  $Q_{100}$  musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí a správcem vodního toku dle platných právních předpisů.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Uvnitř záplavového území jsou umožněny činnosti, které budou zabraňovat vodní erozi, dále vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží, apod.).

V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

### **PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ**

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

V ÚP Kvítkovice jsou plochy rekreace individuálně stabilizovány. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat další plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.



## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání nerostů. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon.

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 umístění 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Kvítkovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

## DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

### Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

#### Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

#### Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

### Plošné podmínky využití území

#### Intenzita využití stavebního pozemku:

- je stanovena procentem vycházejícího z poměru **celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku**.

#### Stavební pozemek:

- dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“).

#### Intenzivně využívaná část pozemku:

- je součet „zastavěné plochy pozemku“ \*1) a všech zpevněných ploch \*2);

- \*1) dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odst. 2) bod 7) („Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“);

- \*2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, veškeré zpevněné a odstavné plochy včetně ploch ze zatravňovacích tvárníc (zatravňovací dlažby), vjezdy a příjezdové cesty.

<p><b><u>Stávající* intenzita využití stavebního pozemku:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovení podmínek stabilizovaných ploch (stávajících ploch) se vztahuje pouze na změny současného stavu (např. přístavby, nástavby, dostavby, možnost odstranění stavby a následná výstavba novostavby);</li> <li>- je přípustná možnost, že již realizovaná zástavba není v souladu s podmínkami umožňujícími změny současného stavu (např. je překročen některý z limitů). V tomto případě je tento současný limit považován za maximální a nelze jej dále navyšovat;</li> <li>- při změně současného stavu (rekonstrukce, částečné odstranění staveb, kompletní odstranění staveb a následná výstavba novostavby), lze ponechat maximální intenzitu využití stavebního pozemku, která byla stanovena v době před změnou stavu.</li> </ul>
<p><b><u>Velikost stavebního pozemku:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jedná se o minimální výměru vymezeného stavebního pozemku pro hlavní, přípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití.</li> </ul>
<p><b><u>Stávající velikost stavebních pozemků:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- je výměra stavebních pozemků ve stabilizovaném území (u stávajících ploch) pro hlavní, přípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití;</li> <li>- v případě, že je již překročen limit stanovený územním plánem, platí stávající velikost stavebních pozemků. Ta je považována za minimální a nelze ji dále zmenšovat;</li> <li>- při změně současného stavu (rekonstrukce, částečné odstranění staveb, kompletní odstranění staveb a následná výstavba novostavby, proluky) lze ponechat minimální velikost stavebních pozemků, která byla stanovena v době před změnou stavu.</li> </ul>
<p><b><u>Výškové podmínky využití území</u></b></p>
<p><b><u>Výšková hladina zástavby:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;</li> <li>- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy;</li> <li>- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;</li> <li>- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.</li> </ul>
<p><b><u>Stávající výšková hladina zástavby:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- je výšková hladina zástavby ve stabilizovaném území (u stávajících ploch) pro hlavní, přípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití;</li> <li>- v případě, že je již překročen limit stanovený územním plánem, platí stávající výšková hladina zástavby. Ta je považována za maximální a nelze ji dále navyšovat;</li> <li>- při změně současného stavu (rekonstrukce, částečné odstranění staveb, kompletní odstranění staveb a následná výstavba novostavby, proluky) lze ponechat maximální výškovou hladinu zástavby, která byla stanovena v době před změnou stavu.</li> </ul>
<p><b><u>Podkroví:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.</li> </ul>
<p><b><u>Použité pojmy</u></b></p>
<p><b><u>Drobná řemeslná a výrobní zařízení:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).</li> </ul>
<p><b><u>Lehký přístřešek:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b><u>Lesní školka:</u></b></p>

- specializovaný provoz, jehož účelem je pěstování sazenic lesních dřevin pro umělou obnovu lesa.
<u>Menší vodní plochy:</u>
- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.
<u>Nerušící výroba:</u>
- takové využití plochy, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významný negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi).
<u>Odpočívka</u>
- lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.
<u>Oplocenka</u>
- slouží k ochraně stromů před poškozením.
<u>Posed</u>
- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře max. 1,5 x 1,5 m. Jedná se buď o samostatně stojící dřevěnou stavbu (kazatelna), nebo jednoduchou dřevěnou sedačku umístěnou na stromě, vybavenou žebříkem.
<u>Průmyslová výroba:</u>
- hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.
<u>Sklady krmiva u rybníků</u>
- přízemní stavba do 25 m <sup>2</sup> umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru.
<u>Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):</u>
- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);
- splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.
<u>Stavba s polyfunkčním využitím:</u>
- stavba sloučující více využití dle hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití v jednom objektu.
<u>Stavby seníků:</u>
- nepodsklepená, jednopodlažní stavba sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy. Max. velikost stavby je 25 m <sup>2</sup> a max. výška nad terénem po hřeben střechy je 8 m.
<u>Ubytování v soukromí</u>
- přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).
<u>Včelín:</u>
- nepodsklepená jednopodlažní stavba na patkách nebo sloupcích. Max. velikost stavby je 25 m <sup>2</sup> a max. výška stavby nad terénem 5 m.
<u>Vedlejší samozásobitelské hospodářství</u>
- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.

#### PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- při překryvu prvků ÚSES s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES - viz kapitole e) koncepce uspořádání krajiny,... v návrhové textové části ÚP.

## Přípustné využití

V zastavěném i nezastavěném území a v zastavitelných plochách:

- technická infrastruktura vyjma el. vedení NN, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace;
- menší vodní plochy;
- obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;

V zastavěném území a v zastavitelných plochách:

- sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru.

## Podmíněně přípustné využití

V zastavěném i nezastavěném území a v zastavitelných plochách:

- v aktivní zóně záplavových území, kterou jsou dotčeny některé plochy, se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- pro nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území  $Q_{100}$  je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí a správcem vodního toku dle platných právních předpisů;
- el. vedení NN pouze za podmínky, že bude zajišťovat dodávku elektrické energie k zastavěnému území a k zastavitelným plochám.

## Nepřípustné využití

V zastavěném i nezastavěném území a v zastavitelných plochách:

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny.

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

<b>Smíšené obytné venkovské</b>	<b>SV</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím	
<b>Přípustné využití</b>	
- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);	
- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště do 200 m <sup>2</sup> a bazény do 40 m <sup>2</sup> ), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;	
- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, <a href="#">penziony</a> , obchody do 500 m <sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);	
- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);	
- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;	
- veřejná prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
- do doby realizace ČOV je možné začít s výstavbou pouze max. 5 objektů rodinného bydlení, které mohou	

řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí domovní ČOV nebo třikomorového septiku s pískovým filtrem;

- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případně zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- [plocha Z.3 je podmíněna ponecháním pruhu zeleně o šířce 2 m ve východní části kolem silnice III/14319 pro zlepšení silničních parametrů \(viditelnost, hluk\), umístění chodníku apod.](#)

#### Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;  
nepřípustné je zejména:
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;
- průmyslová výroba a sklady;
- mobilní domy;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;
- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 35 %</b> , (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo <b>min. 800 m<sup>2</sup></b> ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m <sup>2</sup> ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví</b> (stávající nebo lze upravit výšku na <b>max. 9,5 m</b> ).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střeška - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

Občanské vybavení veřejné	OV
Hlavní využití	
- občanské vybavení, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel	
Přípustné využití	
- pozemky, stavby a zařízení pro veřejné a správní služby, pro ochranu obyvatel, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby (např. obecní úřad, požární zbrojnice, knihovny, archivy,	

- kostely);
- zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu (např. informační centra);
- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), hřiště, jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;
- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;
- veřejná prostranství.

#### Podmíněně přípustné využití

- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení;
- stravování za podmínky, že se nejedná o samostatné komerční využití a je součástí objektu pro veřejné občanské vybavení;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

#### Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;  
nepřípustné je zejména:
- samostatné objekty pro bydlení, individuální rekreaci a komerční využití;
- mobilní domy;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 45%</b> , (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo <b>min. 500 m<sup>2</sup></b> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m <sup>2</sup> ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 45 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo výšku zástavby přizpůsobit převládající okolní zástavbě.
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

#### Občanské vybavení komerční

**OK**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení pro obchodní a podnikatelské účely



Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ubytování a stravování (např. penziony);</li> <li>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), sportovní zařízení (např. hřiště, bazény), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení.</li> </ul>	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 45 %</b> . (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo <b>min. 500 m<sup>2</sup></b> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m <sup>2</sup> ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 45 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní</b> (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, pultová (pouze na doplňkové stavby).

Občanské vybavení - sport	OS
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace</li> </ul>	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemky, stavby a zařízení pro sportoviště, hřiště a sportovně rekreační aktivity;</li> <li>- jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (šatny, sociální zařízení);</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stravování a obchodní prodej za podmínky, že hlavní využití plochy tvoří sportovní a rekreační aktivity.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení a samostatné objekty pro rekreaci;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 90 %</b> . (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 NP s možností využití podkrovní (stávající nebo lze upravit na výšku max. 9,5 m).

<b>Občanské vybavení - hřbitovy</b>	<b>OH</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hřbitov</li> </ul>	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemky, stavby a zařízení k provozování veřejného pohřebiště;</li> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- parkově upravená veřejná prostranství.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení a rekreaci;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které narušují pietní místo, snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>	



Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	bez omezení
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví</b> (stávající nebo lze upravit výšku na <b>max. 9,5 m</b> ).

<b>Rekreace individuální</b>		<b>RI</b>
Hlavní využití		
- pozemky a stavby pro provozování rodinné rekreace		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rekreační objekty, zahradní domky a chaty;</li> <li>- ubytování v soukromí;</li> <li>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště do 200 m<sup>2</sup> a bazény do 40 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>		
Nepřípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro trvalé bydlení;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a narušují rekreační zónu (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 35 %</b> .	
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo <b>max. 500 m<sup>2</sup></b>	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo <b>max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví</b> (stávající nebo lze upravit výšku na <b>max. 7,5 m</b> ).	
	Bez výstavby nových objektů – na pozemcích parc. č. 400/17, 405/1, 405/2 v k.ú. Kvítkovice u Lipí.	

<b>Výroba zemědělská a lesnická</b>		<b>VZ</b>
Hlavní využití		
- pozemky, stavby a zařízení zemědělské a lesnické výroby		

<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- činnosti a provozy živočišné a rostlinné zemědělské výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování dřevní hmoty);</li> <li>- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr, plochy pro bioodpad, kompostárna;</li> <li>- zařízení pro obchod a administrativu pouze jako doplňkové funkce;</li> <li>- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;</li> <li>- veřejná prostranství a izolační zeleň.</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;</li> <li>- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevují mimo hranice vlastního pozemku nadměrně;</li> <li>- <del>výstavba na ploše Z.7 je možná za podmínky realizace výsadby vzrostlé zeleně mezi stávající obytnou zástavbou.</del></li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí.</li> </ul>	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo <b>max. 65%</b> .
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo <b>min. 1 000 m<sup>2</sup></b> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1 000 m <sup>2</sup> ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 75 %.
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo výšku zástavby přizpůsobit převládající okolní zástavbě.

<b>Zeleň - zahrady a sady</b>	<b>ZZ</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- soukromé zahrady a sady</li> </ul>	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- skleníky, altány, seníky, včelíny;</li> <li>- stavby pro vedlejší samozásobitelské hospodářství;</li> <li>- malá sportovní zařízení (např. hřiště do 50 m<sup>2</sup> a bazény do 40 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- veškeré stavby mohou být realizovány za podmínky, že se jedná o stavby, které nevyžadují stavební povolení, jejich zastavěná plocha je do 25 m<sup>2</sup> a výška hřebene max. 5 m.</li> </ul>	

Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.</li> </ul>

Veřejná prostranství všeobecná	PU
Hlavní využití	
- veřejný prostor obvykle s komunikační funkcí, s převážně zpevněným povrchem	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- náves, pěší komunikace;</li> <li>- aleje;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- hřiště do 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- parkovací stání, autobusové zastávky;</li> <li>- požární nádrže.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
- dočasné a účelové stavby <b>o ploše maximálně 10 m<sup>2</sup></b> , které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nebude nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);</li> <li>- objekty pro bydlení;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou provázány hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.</li> </ul>	

Zeleň sídelní ostatní	ZS
Hlavní využití	
- veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně);</li> <li>- plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- hřiště do 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
- dočasné a účelové stavby <b>o ploše maximálně 10 m<sup>2</sup></b> , které nejsou spojené se zemí pevným základem	

(stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy.

#### Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;  
nepřípustné je zejména:
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);
- objekty pro bydlení;
- mobilní domy;
- stavby pro výrobu a skladování;
- parkovací a odstavná stání;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.

<b>Vodní hospodářství</b>	<b>TW</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- pozemky, stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území vodovodem a kanalizací	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- skladové prostory;</li> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- ochranná a izolační zeleň;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi).</li> </ul>	

<b>Energetika</b>	<b>TE</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- pozemky, stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území elektrickou energií	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- ochranná a izolační zeleň;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu;</li> </ul>	

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi).

<b>Elektronické komunikace</b>	<b>TS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- pozemky, stavby a zařízení pro telekomunikační zařízení	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- skladové prostory;</li> <li>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;</li> <li>- ochranná a izolační zeleň;</li> <li>- veřejná prostranství.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití;</li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi).</li> </ul>	

<b>Doprava silniční</b>	<b>DS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- pozemky, stavby a zařízení k zajištění přístupnosti silniční dopravou	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- silnice, místní, obslužné a účelové komunikace;</li> <li>- pozemky s umístěním součástí komunikace (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření);</li> <li>- odstavná a parkovací stání, garáže;</li> <li>- autobusové zastávky, odpočívadla;</li> <li>- stavby a zařízení pro údržbu pozemních komunikací;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- doprovodná a izolační zeleň.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- stavby pro bydlení, rekreaci, sport, občanskou vybavenost a výrobu;</li> <li>- stavby a zařízení, které jsou v rozporu s bezpečností v dopravě.</li> </ul>	

<b>Vodní a vodohospodářské všeobecné</b>	<b>WU</b>
<b>Hlavní využití</b>	
- vodní plochy, koryta vodních toků, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, stavby a zařízení na nich	

Přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- chovné rybníky a krmná zařízení (vyjma území CHKO);</li> <li>- rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla (vyjma území CHKO);</li> <li>- mola a sportovní zařízení (např. skluzavky) (vyjma území CHKO);</li> <li>- zamokřené plochy a výtopy rybníků;</li> <li>- přemostění, lávky, stavidla, hráze, bezpečnostní přelivy, jezy;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- hipostezky;</li> <li>- realizace ÚSES (např. břehové porosty, doprovodná zeleň).</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky absence hrubých zásahů do břehů a vodních ploch.</li> </ul>
Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zhoršují odtokové poměry a ohrožují kvalitu vody v území; <u>na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):</u></li> <li>- na území CHKO chovné rybníky a krmná zařízení, rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla, mola a sportovní zařízení;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadují ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi), a na území CHKO, jejichž jejich ochrana by byla větší než 25 m<sup>2</sup>;</li> <li>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví;</li> <li>- realizovat těžbu nerostů;</li> <li>- realizovat technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití.</li> </ul>

Lesní všeobecné	LU
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti s nimi související</li> </ul>	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení pro hospodaření v lese a myslivost (např. lesní školky, oplocenky, výběhy pro chovnou zvěř, krmelce, posedy), stavby a zařízení pro ochranu přírody;</li> <li>- vodní plochy do 5 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- hipostezky;</li> <li>- realizace ÚSES.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.</li> </ul>	

Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř); <u>na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):</u></li> <li>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;</li> <li>- na území CHKO umisťovat stavby o ploše větší než 25 m<sup>2</sup>;</li> <li>- realizovat těžbu nerostů;</li> <li>- realizovat technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití.</li> </ul>

Pole a trvalé travní porosty	AP
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hospodaření na zemědělském půdním fondu využívaném především jako orná půda, louky a pastviny</li> </ul>	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení pro myslivost (např. posedy) a ochranu přírody;</li> <li>- změna na pastviny, louky, ovocné sady;</li> <li>- hipostezky;</li> <li>- realizace ÚSES (např. remízky, polní meze).</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- včelíny, seníky a přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za splnění podmínky rozlohy do 25 m<sup>2</sup>;</li> <li>- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;</li> <li>- změna na pole za podmínky, že nedojde ke zvýšení rizika ohrožení zemědělské půdy erozí, ke změně odtokových poměrů a zhoršení retenční schopnosti krajiny vzhledem k poloze údolnic;</li> <li>- výsadba alejí podél polních cest za podmínky absence hrubých terénních úprav;</li> <li>- komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek;</li> <li>- oplocení jen v případě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření jako plantáže dřevin) za podmínky, že se bude jednat o dočasné oplocení pozemků (např. elektrické ohradníky, jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena prostupnost územím, na území CHKO je umožněno dočasné ohrazení pozemku pouze elektrickými ohradníky, dřevěným ohrazením do výšky 1,5 m.</li> </ul>	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;</li> <li>- v záplavovém území je nepřípustná změna kultury na ornou půdu;</li> <li>- na území CHKO zalesňování z důvodu ochrany krajinného rázu a lesních lemů, komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť, výstavba rozhleden;</li> <li><u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma podmíněně přípustného využití;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb.</li> </ul>	

na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;
- na území CHKO umisťovat stavby o ploše větší než 25 m<sup>2</sup>;
- realizovat těžbu nerostů;
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití.

<b>Přírodní všeobecné</b>	<b>NU</b>
<b>Hlavní využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- plochy pro zajištění podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev;</li><li>- jedná se o pozemky nacházející se uvnitř evropsky významné lokality a v biocentrech</li></ul>	
<b>Přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- současné využití (ZPF, PUPFL, krajinná zeleň, vodní plochy a toky) a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;</li><li>- realizace ÚSES.</li></ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- stavby a zařízení pro hospodaření v lese a myslivost (např. lesní školky, oplocenky, posedy), stavby a zařízení pro ochranu přírody a vodní hospodářství (např. sklady krmiva u rybníků - pro CHKO je stanovena velikost max. 20 m<sup>2</sup>) za splnění podmínky, že jejich realizací nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny a nebudou v rozporu s posláním a předmětem ochrany vymezených přírodních hodnot řešeného území;</li><li>- vodní plochy, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území za splnění podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra a území dle zvláštních předpisů (evropsky významné lokality) a nevytváření migračních bariér;</li><li>- nezbytně nutná technická a liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky) za splnění podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra a území dle zvláštních předpisů (evropsky významné lokality) a nevytváření migračních bariér.</li></ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny; <u>nepřípustné je zejména:</u></li><li>- změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch (např. zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu);</li><li>- změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost těchto ploch (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;</li><li>- využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území;</li><li>- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch a ohrozily by funkčnost ÚSES nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;</li><li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím;</li><li>- stavby pro výrobu energie;</li><li>- na území CHKO stavby pro vodní hospodářství (např. sklady krmiva); <u>na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):</u></li><li>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;</li></ul>	



- realizovat těžbu nerostů;
- na území CHKO umisťovat stavby o ploše větší než 25 m<sup>2</sup>;
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma podmíněně přípustného využití.

Smíšené nezastavěného území všeobecné	MU
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- plochy s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území</li> </ul>	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aleje a ochranná zeleň;</li> <li>- zamokřené plochy a výtopy rybníků;</li> <li>- hipostezky;</li> <li>- realizace ÚSES.</li> </ul>	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;</li> <li>- oplocení jen v případě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. výběhy pro chovnou zvěř a pastviny pro hospodářská zvířata) a za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky, jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena prostupnost územím.</li> </ul> <p>Za podmínky, že nedojde k narušení přírodních a přírodě blízkých společenstev a nebude narušen krajinný ráz území:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení pro myslivost (např. krmelce, posedy), stavby a zařízení pro ochranu přírody a vodní hospodářství (např. sklady krmiva u rybníků);</li> <li>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);</li> <li>- včelíny, přístřešky pro zvěř formou lehkých přístřešků do 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- mobilní domy;</li> <li>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma podmíněně přípustného využití;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;</li> <li>- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb. <u>na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):</u></li> <li>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma podmíněně přípustného využití;</li> <li>- realizovat těžbu nerostů;</li> <li>- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití.</li> </ul>	

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

### OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

## **PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM**

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

## **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ (POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ)**

### **• Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

V plochách v blízkosti silnice III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely, pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

### **• Ochrana před negativními vlivy z provozu**

Pro plochy výroby (výroba zemědělská a lesnická), plochy vodního hospodářství, energetiky, plochy občanského vybavení veřejné a komerční (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

## **OCHRANA OVZDUŠÍ**

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plochy pro výrobu (nebo pro činnosti omezující okolní obytnou zástavbu). Tím se bude předcházet problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakákoliv výroba by měla být umístěna mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

## **DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 600 vozidel/1000 obyvatel.

## **ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)**

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

## **UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA**

Samostatné umístění nových staveb, rekonstrukce a údržba stávajících staveb v ochranném pásmu lesa a jejich minimální vzdálenost od okraje lesa, bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů.

## **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,**

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ÚP Kvítkovice je navržena veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

### Technická infrastruktura - odkanalizování

Kód	Účel	k.ú.
VT.1	Plocha pro ČOV	Kvítkovice u Lipí

### Občanské vybavení - hřbitovy

<u>Kód</u>	<u>Účel</u>	<u>k.ú.</u>
<u>VO.1</u>	<u>Plocha pro rozšíření hřbitova</u>	<u>Kvítkovice u Lipí</u>

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována veřejně prospěšná opatření.

## STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

**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 popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona**

~~Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. ÚP Kvítkovice nejsou navrhovány žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

~~ÚP Kvítkovice je navržena veřejně prospěšná stavba občanského vybavení (rozšíření hřbitova), pro kterou lze uplatnit předkupní právo.~~

### Občanské vybavení – hřbitovy

KÓD	PŘEDKUPNÍ PRÁVO (v čí prospěch – obec, kraj, stát)	PARC. ČÍSLA POZEMKŮ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
PO.1	Obec Kvítkovice	část 144/10	Kvítkovice u Lipí

## **i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

ÚP Kvítkovice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

**j) 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 územně plánovací činnosti**

V řešeném území je vymezena plocha, ve které je potřeba vzhledem k jejímu rozsahu, poloze a významu dalšího využití této plochy, prověření územní studií. Na základě vypracování územní studie budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou

infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně), prověření ponechání okrajových ploch při přechodu do krajiny jako nezastavěných zahrad a dále prověření dostatečného množství nových ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně (zejména kolem místních komunikací, aby byla umožněna příp. výsadba stromořadí a zřízení předzahrádek).

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti bude stanovena na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, nejpozději však do 31. 12. 2028.

Plocha, u které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

- US.1 = Z.3 (SV, PU, ~~ZS~~) - při jižním okraji sídla Kvítkovice.

## **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Dokumentace ÚP Kvítkovice obsahuje v originálním vyhotovení strany 5 až 36 tohoto opatření obecné povahy.

Grafická část ÚP Kvítkovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

### **SEZNAM PŘÍLOH:**

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

# POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Kvítkovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

*„Otisk úředního razítka“*

.....  
Stanislav Pecha, v. r.  
starosta obce

.....  
Tomáš Plánský, v. r.  
místostarosta obce