ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ

srpen 2026

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel

Obec Česká

Česká 26, 664 31 pošta Lelekovice

pověřený zastupitel - Ing. Jana Chiniová

Pořizovatel

Městský úřad Kuřim, Odbor investiční

Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Zpracovatel

Ing. arch. Jiří Fixel

Jírovcova 550/4, 623 00 Brno

Digitálně podepsal
Ing. arch. Jiří Fixel
Datum: 2026.10.02
12:56:30 +02'00'

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu ÚP Česká vydal:	**Zastupitelstvo obce Česká**
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	**4**
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	06.10.2026
Pořizovatel: **Odbor investiční** **Městský úřad Kuřim** Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení: Ing. Vlasta Indrová Funkce: referent - územní plánování	Podpis oprávněné úřední osoby:

Obsah textové části změny územního plánu

A Vymezení zastavěného území 1
B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 1
C Urbanistická koncepce 2
C.1 Urbanistická koncepce 2
C.2 Vymezení zastavitelných ploch a koridorů 4
C.3 Vymezení ploch transformace (dříve přestavby) 9
C.4 Vymezení systému sídelní zeleně 10
D Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování 11
D.1 Veřejná prostranství 11
D.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy 11
D.3 Technická infrastruktura 14
E Koncepce uspořádání krajiny 16
E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině 16
E.2 Vymezení ploch změn v krajině 18
E.3 Územní systém ekologické stability (ÚSES) 18
E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi 18
E.5 Rekreační využívání krajiny 18
E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin 19
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání 19
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 33
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 34
I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 37
J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 37
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 38
L Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy 38
M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 39
N Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 39
O Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 39
P Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 40
Q Počet stran změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části 40

OBEC ČESKÁ

Česká 26, 664 31 p. Lelekovice

okres Brno – venkov

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Oznámení o vydání Změny č. 4 Územního plánu Česká

a o vyhotovení úplného znění Územního plánu Česká po této změně

Zastupitelstvo obce Česká, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), po ověření dle § 104 odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334b odst. 1 a 3 stavebního zákona, a v souladu s ustanoveními § 171 až 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydalo

na svém zasedání konaném dne 14.09.2026 usnesením č. 19/7/2026

opatření obecné povahy

„ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ“

Uložení dokumentace

Změna č. 4 Územního plánu Česká a úplné znění Územního plánu Česká po této změně jsou v souladu s § 108 odst. 2 stavebního zákona uloženy v Národním geoportálu územního plánování na adrese: *https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/3ab18379-b5d8-418b-876d-efb42e8819e9*

Nahlížení a zveřejnění

Po nabytí účinnosti bude možné do Změny č. 4 Územního plánu Česká a úplného znění Územního plánu Česká po změně č. 4 nahlížet na Městském úřadu Kuřim, odboru investičním, oddělení územního plánování a technické infrastruktury.

Současně budou elektronické verze Změny č. 4 Územního plánu Česká a úplného znění Územního plánu Česká po změně č. 4 trvale vystaveny na webových stránkách města Kuřimi a v Národním geoportálu územního plánování.

Účinnost opatření obecné povahy

Dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu nabývá opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

V České dne 21.09.2026

……

Ing. Jana Chiniová - starostka obce

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU, kterou se mění Územní plán Česká takto:

- černý text - původní text
- modrý text - vložený text Změnou č. 4 ÚP Česká - převedení do jednotného standardu
- ~~červený text~~ - rušený text Změnou č. 4 ÚP Česká - převedení do jednotného standardu
- modrý text zvýrazněný - vložený text Změnou č. 4 ÚP Česká – věcná část změny pro VP
- ~~modrý text zvýrazněný~~ - rušený text Změnou č. 4 ÚP Česká – věcná část změny pro VP
- černý text zvýrazněný - vložený text Změnou č. 4 ÚP Česká – dle pokynu pro opakované VP
- ~~černý text zvýrazněný~~ - rušený text Změnou č. 4 ÚP Česká – dle pokynu pro opakované VP

A Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena ~~dle zákona 183/2006 Sb.~~ v rámci zpracování ~~návrhu~~ územního plánu. Hranice zastavěného území je změnou ~~2 územního plánu vymezena k 02.08.2022~~ č. 4 územního plánu vymezena k 30.03.2026. Hranice zastavěného území zakreslena v grafické části ~~návrhu~~ územního plánu~~. ve výkresech: 1 Základní členění území, 2.1 Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny~~

B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celková koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce Česká je založena na následujících principech:

- stabilizace územního rozvoje po období skokového růstu posledních let;
- snaha o odstranění disproporcí v urbanistické struktuře obce;
- řešení dopravní obsluhy obce individuální dopravou;
- důsledná ochrana kulturních, přírodních a urbanistických hodnot;
- zachování krajinného rázu především v západní části katastrálního území.

Obec Česká plní v systému osídlení především funkci rezidenční. Silný tlak na posilování této funkce vyplývá z polohy obce v bezprostředním zázemí města Brna. Zároveň je v obci zastoupena i funkce výrobní, která v systému osídlení představuje nabídku pracovních příležitostí využívanou jak obyvateli obce, tak i obyvateli obcí okolních.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem návrhu je vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj obce umožňující soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, při respektování zásad péče o životní prostředí a minimalizaci ohrožení podmínek života budoucích generací.

Jde o vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje při zajištění kvality přírodního a životního prostředí.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

<u>Ochrana přírody a krajiny</u>

Cílem návrhu územního plánu Česká je z hlediska ochrany přírody a krajiny respektování přírodních hodnot území, které jsou především soustředěny v západní části katastrálního území. Ve zbývající

části katastrálního území je zastoupení přírodních hodnot minimální. Rozvoj zastavěného území je potřeba usměrňovat do kompaktní formy pouze s dílčími vstupy do volné krajiny.

I když územím neprochází skladebné částí územního systému ekologické stability je nutno územním plánem vymezit vedení alespoň interaktivních prvků ÚSES.

Ochrana kulturních hodnot v území

Česká je z hlediska kulturních hodnot obcí, která značně dynamickým rozvojem posledních let ztratila charakter původní příměstské obce. Cílem návrhu územního plánu je ochrana posledních zbytků kulturního dědictví původní obce.

Pro zlepšení kvality rezidenčního území je nutno v návrhu doplnit plochy veřejných prostranství ve formě veřejné zeleně s možnostmi rekreačního využití.

Z hlediska dalšího rozvoje obce je pro Česko důležité nalezení vlastní identity, která je silně ovlivňována polohou mezi Brnem a Kuřimí.

C Urbanistická koncepce

C.1 Urbanistická koncepce

Navržená urbanistická koncepce dalšího rozvoje obce Česká vychází ze záměrů platného územního plánu. Koncepce je postavena na principu dokončení založené urbanistické struktury obce a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti, zajišťujících pozitivní vnímání obce jeho obyvateli jako místa pro plnohodnotné bydlení. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro další nenarušení krajinného rázu jako součásti budoucího obrazu obce.

Návrhem je zachována založená urbanistická struktura obce vycházející z předcházejícího územního plánu a výškové hladiny zástavby. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území.

Rezidenční území

Rezidenční území (plochy bydlení) jsou rozmístěny kolem původní silnice mezi Brnem a Kuřimí (ulice Hlavní). V období posledních dvaceti let došlo k prudkému nárůstu ploch bydlení v lokalitách Nivky, Nádavky a na severu obce. Rozvoj rezidenčního území byl realizován bez odpovídajících veřejných prostranství a veřejné vybavenosti.

Územní plán navrhuje nové plochy bydlení individuálního ~~v souladu s platným územním plánem v lokalitách:~~

- „Za restaurací U Baumannů“ – zastavitelná plocha **Z.3**
- „Pod horou“ – zastavitelná plocha **Z.4**
- „Pod ostrou“ – zastavitelná plocha **Z.5a** - lokalita "U kapličky" a **Z.5b** lokalita "Nad Kovolitem"
- „Hlavní 1 až 4“ - zastavitelné plochy **Z.7** až **Z.10**

~~Nad rámec platného územního plánu je navrhována plocha bydlení individuálního v lokalitě:~~

- „Pod Ostrou horou“- zastavitelná plocha **Z.12**.

Smíšené obytné území

Smíšené obytné území (území využívané pro funkce bydlení, služeb, podnikatelských aktivit a veřejné vybavenosti) je lokalizováno v oblasti původního krystalizačního jádra obce. Jde o území kolem ulice Hlavní od restaurace „U Baumannů“ po areál firmy Kovolit a na protilehlé straně ulice od křižovatky na Lelekovice po blok zástavby ukončený vjezdem k regulační stanici plynu. V takto vymezených plochách sice převládá obytná funkce, ale na rozdíl od ostatního obytného území je zde možno připustit i jiné funkce, které svým charakterem neovlivní kvalitu bydlení v území.

~~Územní plán navrhuje jednu novou plochu smíšenou obytnou v ploše přestavby **P1** na ulici Hlavní.~~

Využití smíšených obytných ploch musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení v obci je umístěno jednak v samostatných funkčních plochách (mateřská škola, Sokolovna a oplocené hřiště obce), ale také v plochách smíšených obytných Obecní úřad a malá prodejna potravin. Občanské vybavenost je soustředěna v severní části obce. Lokalizace těchto aktivit je nevyvážená vzhledem k již realizovanému rozvoji rezidenčního území na jihu zastavěného území.

Územní plán navrhuje vymezuje nové plochy občanského vybavení v zastavitelné ploše **Z.3** „Za restaurací U Baumannů“ pro umístění zařízení sociální péče pro seniory, ~~a~~ v zastavitelné ploše **Z.6** „Za sokolovnou“ pro rozvoj sportovních aktivit s vazbou na stávající sportovní areál a v ploše transformace **T.4** „Ulice Nová“ pro stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé.

Plochy občanského vybavení jsou umisťovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování. Využití ploch musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Výroba ~~a skladování~~

Plochy výroby ~~a skladování~~ jsou v obci soustředěny ve třech oblastech:

- severní oblast na hranici katastrálního území s Kuřimí pod kopcem Šiberná (lokalita areálu bývalých ÚP závodů) - územní plán doplňuje její využití; ~~v souladu s návrhem současného územního plánu;~~
- oblast na severu zastavěného území obce při napojení na komunikaci I/43 (dvě stabilizované plochy lehké výroby~~, skladování a objektů~~ s objekty firem se zaměřením na výrobní služby)
- oblast uvnitř zastavěného území (areál firmy Kovolit).

Výrobní oblasti jsou územně odděleny od rezidenčního území obce kromě areálu Kovolitu.

Územní plán navrhuje rozšíření ploch lehké výroby ~~a skladování~~ v severní oblasti v zastavitelných plochách **Z.1 a Z.2**.

Využití ploch výroby a skladování musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dopravní infrastruktura

Obsluha obce automobilovou dopravou a její napojení na nadřazenou silniční síť zůstává nezměněna. Územní plán navrhuje doplnění sítě místních komunikací pro napojení vymezených zastavitelných ploch a pro zlepšení dopravní obsluhy území. Obsluha obce hromadnou veřejnou dopravou (IDS JMK) zůstává nezměněna.

Územní plán vymezuje koridor nad plochami územního plánu pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno.

Technická infrastruktura

Rozvoj technické infrastruktury vychází ze stavu stávajících zařízení a sítí. Navrženy jsou nové sítě a zařízení, řešící stávající disproporce v technické obsluze území a zajišťující obsluhu navržených zastavitelných ploch.

~~Komunikace a prostranství místního významu~~ Veřejná prostranství

~~Komunikace a prostranství místního významu~~ Veřejná prostranství jsou vymezeny jako veřejné plochy sloužící k zajištění přístupu a dopravní obsluhy funkčních ploch a plochy Ve stávající zástavbě jsou na základě reálných podmínek vymezeny stávající plochy systému dopravní obsluhy. V zastavitelných plochách jsou vymezena ~~komunikace a prostranství místního významu~~ veřejná prostranství pro obsluhu nových objektů, odpovídající požadavkům legislativy.

Územní plán navrhuje optimální skladbu jednotlivých funkčních ploch (ploch s rozdílným způsobem využití) a to ve vzájemných návaznostech.

~~I když systém ÚSES je vymezen mimo katastrální území obce, součástí urbanistické koncepce jsou interakční prvky územního systému ekologické stability, které stanovují na nižší úrovni nezbytné přírodní vazby.~~

C.2 Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

Zastavitelné plochy

Z.1 – zastavitelná plocha „Pod Šibernou - 1“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~plochy výroby a skladování~~ plochy lehké výroby

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území
- ~~dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb~~

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~plocha je podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.2 – zastavitelná plocha „Pod Šibernou - 2“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~plochy výroby a skladování~~ plochy lehké výroby

Podmínky využití

- napojení lokality na komunikaci II/385 (připojení lokality na veřejnou dopravní infrastrukturu musí být v souladu s platnou legislativou)
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~plocha je podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.3 – zastavitelná plocha „Za restaurací U Baumannů“

Využití plochy

- stav ~~– zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- stav - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ plochy veřejných prostranství
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního
- návrh – ~~občanské vybavení – sociální péče~~ plochy občanského vybavení veřejného
- návrh – ~~veřejná zeleň~~ plochy zeleně všeobecné
- návrh - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- rozšíření ~~veřejného dopravního koridoru~~ veřejného prostranství kolem hospody a napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní
- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- realizace ~~veřejné~~ zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství
- respektování limitů využití území

Z. 4 – zastavitelná plocha „Pod horou“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond - plochy sadů a zahrad~~ plochy zeleně zahradní a sadové
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního
- návrh - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ plochy veřejných prostranství
- návrh - ~~plochy sadů a zahrad~~ plochy zeleně zahradní a sadové

Podmínky využití

- napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes zastavitelnou plochu **Z.3**
- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území
- ~~dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)~~

- části plochy přiléhající k nezastavěnému území (plochám zemědělským) bude využita pro zahrady rodinných domů a to v pásu o minimální šířce 15 m. V tomto pásu je možno umisťovat doplňkové stavby skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře, nezbytných zpevněných manipulačních ploch a oplocení. Tyto stavby nesmí svým rozsahem a umístěním porušit požadovanou funkci zahrady jako přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou z hlediska krajinného rázu.

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~zpracování dohody o parcelaci pro celou lokalitu~~

~~**Z.5 –** zastavitelná plocha - lokalita "U kapličky" a lokalita "Nad Kovolitem"~~

~~Využití plochy~~

- ~~stav - zemědělský půdní fond - plochy sadů a zahrad~~
- ~~stav - bydlení v rodinných domech~~
- ~~stav - zastavěná plocha smíšená obytná~~
- ~~stav – občanské vybavení – rekreace a sport~~
- ~~stav - komunikace a prostranství místního významu~~
- ~~návrh - bydlení v rodinných domech~~
- ~~návrh - komunikace a prostranství místního významu~~
- ~~návrh – veřejná zeleň~~

~~Podmínky využití~~

- ~~dopravní napojení lokality "Nad Kovolitem" na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes plochu přestavby **P3** a pěší propojení do záhumenní cesty na západě lokality~~
- ~~dopravní napojení lokality "U kapličky" na ulici Hlavní přes lokalitu "Nad Kovolitem" a propojení na záhumenní cestu na západě lokality~~
- ~~přeložení zatrubněného potoka do nové stopy pod veřejný dopravní koridor~~
- ~~napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní~~
- ~~realizace veřejné zeleně jako nezbytné plochy veřejného prostranství~~

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~pro lokalitu "U kapličky" zpracování územní studie a dohody o parcelaci~~

Z.5a – zastavitelná plocha - lokalita "U kapličky"

Využití plochy

- stav – plochy zeleně zahradní a sadové
- návrh - plochy bydlení individuálního
- návrh - plochy veřejných prostranství
- návrh - plochy zeleně zahradní a sadové

Podmínky využití

- dopravní napojení lokality "U kapličky" přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní a dopravní propojení na záhumenní cestu na západě lokality
- pěší propojení ulice Hlavní a záhumenní komunikace
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní
- rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Z.5b – zastavitelná plocha - lokalita "Nad Kovolitem"

Využití plochy

- stav – plochy zeleně zahradní a sadové
- stav - plochy smíšené obytné
- návrh - plochy bydlení individuálního
- návrh - plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- dopravní napojení lokality "Nad Kovolitem" na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes plochu transformace **T.3** a pěší propojení do záhumenní cesty na západě lokality
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

Z.6 – zastavitelná plocha „Za sokolovnou“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – plocha občanského vybavení – sport a rekreace

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~plocha je podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.7 – zastavitelná plocha „Hlavní - 1“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~část plochy podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.8 – zastavitelná plocha „Hlavní - 2“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~část plochy podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.9 – zastavitelná plocha „Hlavní - 3“

Využití plochy

- stav ~~– zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~část plochy podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z.10 – zastavitelná plocha „Hlavní - 4“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

~~Podmínka pro rozhodování~~

- ~~část plochy podmíněně využitelné z hlediska hlukového zatížení~~

Z11 – zastavitelná plocha „Hlavní - 5“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh - ~~veřejná zeleň~~ plochy zeleně všeobecné

Z12 – zastavitelná plocha „Pod Ostrou horou“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- návrh – ~~bydlení v rodinných domech~~ plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z13 – zastavitelná plocha „Nádavky“

Využití plochy

- stav – ~~zemědělský půdní fond~~ plochy zemědělské
- stav - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ veřejná prostranství
- návrh – ~~veřejná zeleň~~ plochy zeleně všeobecné
- návrh - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ veřejná prostranství

Podmínky využití

- vybudování veřejného dopravního koridoru

- přemístění zastávek hromadné dopravy
- respektování limitů využití území

CNU.1 – koridor vymezený pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno

Překryvný koridor dopravní infrastruktury pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno vymezený nad plochami územního plánu zajišťující adekvátní územní podmínky pro komfortní cyklistickou dopravu ve vazbě na okolní sídelní strukturu.

Koridor je vymezen v západní části katastrálního území. Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími plochami zemědělskými. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejnými prostranství a částečně zasahuje do stávající plochy lesní.

Při realizaci cyklistické stezky je nutné vytvořit odpovídající prostor pro pohyb cyklistů v plochách veřejných prostranství bez bariérového efektu. Koridor zajišťuje i pěší průchodnost území. Cyklistickou stezku lze umisťovat v celém prostoru veřejného prostranství. Mimo plochy stávajících veřejných prostranství se stanovuje koridor v šířce 10 m. Přesný rozsah budoucí stavby cyklostezky bude určen v navazující dokumentaci.

Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba a je zobrazen ve Výkrese 3 - Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Koridory zahrnuje území k zajištění výstavby a řádného užívání cyklistické stezky, včetně nezbytných souvisejících zařízení a liniové doprovodné zeleně.

V koridoru nelze do doby zpřesnění záměru provádět změny, které by zamezily jeho realizaci.

C.3 Vymezení ploch transformace (dříve přestavby)

~~**P1 – plocha přestavby „Areál firmy Driml“**~~

~~Využití plochy~~

- ~~stav – zastavěná plocha smíšená obytná (areál firmy)~~
- ~~návrh – zastavěná plocha smíšená obytná (areál firmy)~~
- ~~návrh - komunikace a prostranství místního významu~~

~~Podmínky využití~~

- ~~realizace plochy komunikace a prostranství místního významu~~
- ~~napojení lokality na komunikační síť~~
- ~~přeložení zatrubněného potoka do nové stopy pod veřejný dopravní koridor~~
- ~~napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu~~

T.3 – plocha transformace ~~přestavby~~ - vstup do lokality "Nad Kovolitem"

Využití plochy

- stav - zastavěná plocha smíšená obytná
- návrh - ~~komunikace a prostranství místního významu~~ plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- ~~realizace~~ dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro celu zastavitelnou plochu Z.5b "Nad Kovolitem“ ~~pro celou lokalitu "Nad Kovolitem"~~ včetně pěšího propojení
- napojení celé lokality "Nad Kovolitem" na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

T.4 – plocha transformace - vstup do lokality "U kapličky"

Využití plochy

- stav - plochy smíšené obytné
- stav – plocha občanského vybavení – rekreace a sport
- návrh - plochy veřejných prostranství
- návrh – plocha zeleně všeobecné
- návrh - plocha bydlení individuálního

Podmínky využití

- dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro zastavitelnou plochu Z.5a "U kapličky" včetně pěšího propojení
- napojení celé lokality " U kapličky " na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní
- realizace plochy zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství lokality „U kapličky“
- rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

T.5 – plocha transformace - lokalita "Ulice Nová"

Využití plochy

- stav - plocha bydlení individuálního
- návrh - plocha občanského vybavení veřejného- sociální péče

Podmínky využití

- dopravní napojení na místní komunikaci v ulici Nová
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

C.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je tvořen samostatně vymezenými plochami ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a dále pak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch především ploch bydlení.

V urbanistické struktuře obce nejsou vymezeny žádné stávající plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné. Nové plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné jsou vymezeny v souvislosti se zastavitelnou plochou **Z.3** ~~**a Z.5**~~ ~~a~~ plochou transformace **T.4** ~~v~~ v severozápadní části obce jako součást veřejných prostranství v návaznosti na novou rezidenční výstavbu. V jižní části obce jsou vymezeny 3 plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné při ulici Hlavní částečně řešící disproporci ~~veřejné~~ zeleně v této části obce.

Zeleň zastoupená v rámci jiných ploch není v územním plánu samostatně plošně vyjádřena, tvoří však důležitou součást především ploch bydlení. Dominantní roli v tomto ohledu mají zahrady v plochách bydlení v rodinných domech ve starší zástavbě obce. Nově realizovaná zástavba bydlení v rodinných domech je většinou realizována na malých pozemcích s menším zastoupením zeleně. ~~Míra zastoupení zeleně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití není územním plánem regulována~~ Minimální podíl ploch zeleně u nových záměrů v plochách bydlení individuálního a plochách smíšených obytných je stanoven na 40 % z celkové výměry stavebního pozemku, a to jak v zastavitelných, tak ve stabilizovaných plochách.

D Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování

D.1 Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství jsou vymezeny plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství všeobecných.

Nové plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné jako veřejných prostranství jsou navrhovány jako součást vymezené zastavitelné plochy **Z.3** a plochy transformaceT.4 v návaznosti na novou rezidenční výstavbu. Zároveň jsou vymezeny plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné v zastavitelných plochách **Z.11** a **Z.13**, kde částečně řeší disproporci veřejných prostranství v současném využití obce, které vznikly v důsledku neřízeného rozvoje obytného území v předcházejícím období.

Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství všeobecných, které slouží k přímé obsluze zástavby. Stávající plochy jsou návrhem územního plánu stabilizovány. V nových zastavitelných plochách jsou tato veřejná prostranství vymezena koncepčně. ~~V plochách, kde je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie je možno polohu veřejného prostranství upřesnit při dodržení koncepce řešení dle územního plánu.~~

Plochy veřejných prostranství (plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a plochy ~~komunikací prostranství místního významu~~ veřejných prostranství všeobecných) jsou umisťovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování. Využití ploch užívaných jako veřejná prostranství musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

D.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy

Koncepce rozvoje

Základní současný dopravní skelet v obci je zachován. Ve stavu i návrhu zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu území. Jsou navržena dílčí opatření odstraňující dopravní závady.

Železniční doprava

Východně od obce prochází železniční trať č. 250 Břeclav - Brno – Křižanov – Havlíčkův Brod, jenž je součástí koridoru konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín – Havlíčkův Brod – Brno.

Územní plán plochu železniční tratě stabilizuje. Vymezená plocha je dostatečná pro realizaci záměru modernizace trati Brno – Havlíčkův Brod- Kolín.

Automobilová doprava

Obec Česká se nachází severně od krajského města Brna, s kterým má těsné dopravní vazby jak v individuální, tak hromadné automobilové dopravě. Dopravně je obec přímo napojena na Brno krajskou silnicí III/6401 Brno – Česká. Zároveň je zprostředkovaně napojena na Brno státní silnicí I/43. Krajskou silnicí II/385 je obec napojena na Kuřim.

Silniční síť

Východní část katastrálního území protíná silnice I. třídy I/43 (E 461) Brno - Svitavy.

Katastrálním územím obce Česká procházejí tyto krajské silnice:

- II/385 Česká – Kuřim – Tišnov – Nové Město na Moravě
- III/6401 Brno - Česká
- III/37917 Česká – Lelekovice – Vranov

Územní plán vymezuje v severní části katastrálního území plochu územní rezervy **R.3** pro rekonstrukci silnice I/43 v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

Silnice I/43 bude v katastrálním území obce upravena v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

Silnice II/6401 bude navržena mimo průjezdní úsek obce v kategorii S 9,5. Silnice III/6401 a III/37917 bude upravena v nezastavěném území obce v kategorii S 6,5/70. Průjezdní úseky silnic III/6401 a III/37917 budou navrhovány ve funkční skupině C.

Místní komunikace

Síť místních komunikací v obci vznikala postupně při historickém vývoji obce s významnou vazbou na průtah krajské silnice (dříve bývalá komunikace na Svitavy). Většina starších místních komunikací se přímo napojuje na průtah a je slepě zakončena. Samostatná síť komunikací vznikla až při expanzi nové obytné zástavby. Územní plán na tyto skutečnosti reaguje doplněním sítě místních komunikací v zastavitelných plochách **Z.3**, **Z.4**. **Z.5a a Z.5b** a v ~~ploše přestavby **P3**~~ **plochách transformace T.3 a T.4.** ~~-~~Zároveň jsou navrženy úpravy stávající sítě.

Podle urbanisticko – dopravní funkce jsou komunikace zařazeny do funkční skupiny C (komunikace obslužné, s funkcí obslužnou). V nově vzniklé a navrhované zástavbě jsou zařazeny do funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny).

Doprava v klidu

Územní plán navrhuje úpravu parkování v odstavném pruhu průtahu krajské silnice III/6401 obcí. Zároveň je navrženo parkování v plochách ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství u Sokolovny ve vazbě na navrhovaný sportovní areál a u mateřské školy.

Při realizaci záměrů ~~výstavbě nových objektů~~ je nutno ~~v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení~~ řešit odstavování vozidel v souladu s platnou legislativou. ~~na pozemku stavebníka.~~

Územní plán stanovuje procentuální korekci pro výpočet základního počtu parkovacích stání pro záměry v plochách bydlení individuálního, bydlení hromadného a plochách smíšených obytných a to dle Přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb.

Pro záměry v návrhových plochách bydlení individuálního (BI) se stanovuje korekce 250 %.

Pro záměry v stabilizovaných plochách bydlení individuálního (BI), bydlení hromadného (BH) a plochách smíšených obytných (SU) se stanovuje korekce 200 %.

Výsledný celkový počet parkovacích stání se počítá jako součin základního počtu stání a korekce základního počtu parkovacích stání, přičemž korekce se uplatňuje ve formě koeficientu odpovídajícího uvedenému procentu (X % = X/100).

Pro účely výpočtu parkovacích stání se podlahovou plochou bytové jednotky nebo nebytové jednotky rozumí součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití. Do podlahové plochy se nezapočítávají garáže, sklepy, společné chodby a schodiště.

Pro účely výpočtu parkovacích stání se pro povolovaný záměr (v případě nástavby nebo přístavby) do podlahové plochy započítává pouze výměra povolované části.

Veřejná hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob je zajišťována v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje železniční dopravou linkami S1 a S3 a autobusovou dopravou linkami 41, 71, 91 a 310. V obci se nachází čtyři autobusové zastávky a zastávka železniční dopravy. Územní plán navrhuje upravit polohu autobusových zastávek v lokalitě „U kapličky“ a v jižní části území v souvislosti s navrhovanými vjezdy do území.

Účelová doprava

Síť účelové komunikací v katastrálním území obce je stabilizovaná a není potřeba ji podstatně měnit a doplňovat. Je nutno sledovat především zlepšení kvality jejich povrchu a odvodnění, případně dovybavení výhybnami.

Pěší a cyklistická doprava

Územní plán identifikuje stávající pěší cesty a k propojení v území navrhuje nové trasy:

- pěší ~~cesta vedená~~ propojení ~~od~~ ulice Hlavní se záhumenní cestou ~~přes veřejné hřiště~~ v zastavitelné ploše **Z.5a** a ploše transformace T.4
- pěší ~~cesta vedená~~ propojení ~~od~~ ulice Hlavní se záhumenní cestou ~~přes veřejné hřiště~~ v zastavitelné ploše **Z.5b** a ploše transformace T.3
- pěší propojení zastavitelné ploch **Z.4** do ulice Nová;
- pěší ~~cesta~~ propojení v zastavitelné ploše **Z.13** ~~vedená~~ od ulice Hlavní do lokality Nivky podél nového vjezdu do území.

Katastrálním územím obce je ve směru východ západ vedena značená cyklistická trasa „Brněnská podkova“, která zajišťuje propojení Lelekovic a Jinačovic. Pro zajištění podmínek cyklistické dopravy jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných (PU).

Územní plán vymezuje v západní části katastrálního území překryvní koridor **pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno.**

Podmínky umísťování staveb z hlediska dopravních zařízení

Plochy dopravní infrastruktury jsou určeny k umísťování staveb a zařízení, které slouží pro dopravní obsluhu území. Při umísťování nových dopravních zařízení a staveb je nutno posoudit jejich vliv na okolní zástavbu a přírodu, zejména zátěže hlukové, emisní, odvod povrchových vod apod. Při umísťování jiných staveb nesmí tyto stavby zasahovat do ploch plánovaných k jinému využití v rámci dopravní infrastruktury, nesmí omezovat jiná dopravní zařízení a komunikace především zasahováním do rozhledových polí křižovatek, směrových oblouků komunikací, vjezdů na pozemky, přechodů pro pěší, příp. jiným způsobem narušovat podmínky bezpečnosti a plynulosti dopravy na pozemních komunikacích.

D.3 Technická infrastruktura

Současné systémy technické infrastruktury jsou doplněny a rozšířeny pro zajištění plnohodnotné obsluhy navrženého využití území obce.

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kuřim – Česká - Lelekovice, který je součástí VOV (II. Březovský vodovod). Převážná část obce je zásobena vodou z VDJ Kuřim I. vodovodním řadem DN 350. Pouze jižní část obce je zásobena z VDJ Čebín.

~~Pro zajištění územních podmínek zásobení území vodou jsou vymezeny trasy vodovodních řadů. Trasy zásobení vodou jsou vymezeny ve výkrese – 2.3~~2.2 ~~„Koncepce technické infrastruktury – zásobení vodou“ takto:~~

Pro zajištění územních podmínek zásobení území vodou územní plán respektuje:

- ~~•~~ trasy vodovodních řadů skupinového vodovodu Kuřim – Česká - Lelekovice (součást II. Březovského vodovodu) ~~– vymezují územní nároky těchto tras;~~
- trasy vodovodních řadů ~~– vymezuje vodovody~~, které zajišťují zásobování obce vodou;
- trasy vodovodních řadů ~~jsou rozlišeny na stabilizované a návrhové~~ (pro novou zástavbu postačí rozšíření sítě, u starších vodovodních řadů bude nutná postupná rekonstrukce).

Územní plán navrhuje:

- rozšířit do nových rozvojových ploch vodovodní řady v souladu s požárními normami.

Kanalizace

V obci je převážně oddílná kanalizace, jen ve starší zástavbě ve středu obce je malá část kanalizace pouze jednotná. Splaškové vody jsou gravitačně svedeny do hlavního sběrače CI (DN 500) vedeného v souběhu s komunikací I/43, který je součástí brněnské kanalizační sítě ukončené na ČOV Modřice. Z jižní části území jsou splaškové vody krátkým výtlakem přečerpávány do stávající splaškové kanalizace. Srážkové vody jsou svedeny do Drážního potoka nebo občasných vodotečí.

V nové zástavbě je navržena oddílná kanalizace. Tento trend je dodržen i při odkanalizování navržených rozvojových ploch a postupně je uplatňován ve stávající zástavbě při rekonstrukcích komunikací.

~~Pro zajištění územních podmínek odkanalizování území jsou vymezeny trasy kanalizačních stok. Trasy kanalizačních stok jsou vymezeny ve výkrese – 2.4 2.3 „Koncepce technické infrastruktury – odkanalizování a protipovodňová opatření“ takto:~~

Pro zajištění územních podmínek odkanalizování území územní plán respektuje:

- trasy kanalizačních stok - ~~vymezuje~~ stoky dešťové, splaškové a jednotné kanalizace, které zajišťují odkanalizování obce;
- trasy kanalizačních stok ~~jsou rozlišeny na stabilizované a návrhové~~ (pro novou zástavbu je požadováno odkanalizování oddílnou kanalizací).

Územní plán navrhuje:

- rozšířit oddílnou kanalizaci do všech rozvojových ploch;
- postupně provádět rekonstrukci jednotné kanalizace na oddílnou i ve stávající zástavbě;
- omezit odtoky srážkových vod z území dle platné legislativy.

Zásobování zemním plynem

Obec je plně plynofikována. Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území plynem je vymezena trasa plynovodu VTL (DN 300/40), plynovodů STL, NTL a objekt regulační stanice VTL/STL.

~~Plochy a trasy zásobování plynem jsou vymezeny ve výkrese – 2.5 2.4 „Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje“ takto:~~

Pro zajištění územních podmínek zásobení plynem územní plán respektuje:

- trasa VTL plynovodu včetně objektu regulační stanice VTL/STL - ~~vymezuje územní nároky tohoto vedení~~;
- trasa plynovodu STL a NTL - ~~vymezuje~~ plynovody, které zajišťují zásobování obce plynem;
- ~~trasy plynovodu STL a NTL jsou rozlišeny na stabilizované a návrhové~~.

Územní plán navrhuje:

- rozšířit do nových rozvojových ploch stávající STL rozvody.

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území elektrickou energií se vymezují trasy elektrického vedení VVN (110 kV) a VN (22 kV) a koncepční prvek elektrická trafostanice 22/0,4 kV. Vedení VVN (400 a 220 kV) a elektrická transformovna (rozvodna) 110/22 kV se v řešeném území nenacházejí.

~~Plochy a trasy zásobování elektřinou jsou vymezeny ve výkrese – 2.5 2.4 „Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje“ takto:~~

Pro zajištění územních podmínek zásobení elektrickou energií územní plán respektuje:

- trasy elektrického vedení VVN - ~~vymezuje územní nároky těchto vedení~~;
- trasy elektrického vedení 22 kV - ~~vymezuje významné~~ elektrické vedení, které zajišťuje zásobování obce elektřinou, včetně umístění elektrické stanice.

Spoje a radiokomunikace

Obec Česká je součástí uzlového telefonního obvodu Brno provozovaného firmou O_2, do obce je položen telefonní optokabel s dostatečnou kapacitou. Územím obce prochází dálkový optický kabel ČD Telematika a dálkový kabe E. ON. Nad územím obce procházejí paprsky radioreléových spojů ve správě Českých radiokomunikací a.s. a paprsky spojů mobilních operátorů.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb a níže uvedené stavba je možné umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice …);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Česká, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

V nových rozvojových lokalitách budou v plochách komunikací a prostranství místního významu umístěny nádoby na separovaný sběr odpadů.

E Koncepce uspořádání krajiny

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny.

Konkrétní využití ploch v území je obecně třeba přizpůsobit ochraně krajinného rázu.

E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

~~Plochy krajinné zeleně~~ Plochy zeleně krajinné

Území s převažující krajinotvornou a ekologickou funkcí, bez primárního hospodářského významu.

Koncepce rozvoje

Stávající plochy krajinné zeleně jsou vymezeny ve významnějších lokalitách s delší dobu neobhospodařovanými (ladem ležícími) pozemky - náletové porosty dřevin, bylinná lada. Nové plochy krajinné zeleně územní plán nenavrhuje.

Případné změny využití v plochách krajinné zeleně musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy zemědělské všeobecné

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi – orná půda, louky, pastviny, zahrady, sady.

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Nové plochy zemědělské územní plán nenavrhuje.

Případné změny využití v plochách zemědělských musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

~~**Plochy zemědělské – sady, zahrady**~~

~~Plochy s převažujícím produkčním charakterem sadů a zahrad na stávajících plochách ZPF jako plochy se specializovanou činností obhospodařování půdního fondu mnohdy s přímou vazbou na plochy bydlení.~~

~~Koncepce rozvoje~~

~~Stávající plochy jsou stabilizovány. Územní plán nevymezuje nové plochy.~~

~~Případné změny využití v plochách zemědělských – sady, zahrady, musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.~~

Plochy lesní všeobecné

Území slouží pro plnění funkcí lesa a činnosti související.

Koncepce rozvoje

Stávající lesní plochy všeobecné jsou stabilizovány. Územní plán nevymezuje nové plochy.

Případné změny využití v plochách lesních musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy individuální rekreace

Území slouží pro ~~individuální~~ rekreaci individuální na soukromých oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu a staveb využívaných pro rodinnou rekreaci, tvořících ucelené plochy.

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje stabilizované plochy individuální rekreace v západní části katastrálního území v dotyku s přírodním parkem Baba. Plochy individuální rekreace jsou vymezeny jako zastavěné plochy ~~mimo dotyk se zastavěným územím obce~~ ve volné krajině a tvoří jednu z podstatných složek krajinného rázu západní části katastrálního území obce. Územní plán

nenavrhuje rozšíření těchto ploch, nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití a reguluje možnosti jejich stavebního využití.

Případné změny využití v plochách individuální rekreace musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vodní plochy a vodní toky

V katastrálním území České je hlavním vodním tokem Drážní potok. Potok je málo vodný, jeho vydatnost velmi kolísá a odvodňuje celé území katastrálního území obce. Do Drážního potoka jsou svedeny i dvě pravobřežní bezejmenné občasné vodoteče.

Koncepce rozvoje

- na přítoku Drážního potoka ve středu obce vybudovat suchý poldru jako součást ploch krajinné zeleně ~~a přeložku jeho zatrubněné části přes rozvojové plochy~~;
- realizovat protierozní opatření na svažitých pozemcích.

E.2 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán nevymezuje žádné plochy změn v krajině.

E.3 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je veden mimo katastrální území obce Česká. ~~Řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) zahrnuje vymezení.~~ Umístění liniových interakčních prvků ÚSES vázaných na průběh koryt vodních toků či účelových komunikací je přípustné ve vymezených plochách zeleně krajinné a plochách zemědělských všeobecných. Cílovým stavem interakčních prvků jsou zatravněné pásy s porosty dřevin (stromořadí, keře, příp. náletové porosty geograficky původních druhů).

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Nejsou vymezeny žádné speciální plochy pro protierozní opatření. Územní plán navrhuje realizovat protierozní opatření na svažitých pozemcích v souladu s návrhem případných pozemkových úprav. Návrh a realizace konkrétních opatření proti půdní erozi jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

Vymezení ploch pro opatření proti povodním

V územním plánu nejsou vymezeny samostatné plochy pro opatření proti povodním.

Je navržena ochrana zatrubněné části bezejmenného potoka (pravobřežní přítok Drážního potoka) a to suchým poldrem v plochách krajinné zeleně před zastavěným územím obce.

E.5 Rekreační využívání krajiny

V řešeném území katastrálního území České je rekreační využití krajiny primárně ovlivněno jejími základními charakteristikami.

Západní část katastrálního území přimknutá přírodnímu parku Baba vytváří podmínky k rekreačnímu využívání krajiny. Tato část území je využívána plochami lesů a plochami individuální rekreace, které jsou přístupné účelovou komunikací z obce. Plochy ~~individuální~~ rekreace individuální jsou vymezeny jako zastavěné plochy ve volné krajině a tvoří jednu z podstatných složek krajinného rázu celé oblasti. Územní plán nenavrhuje rozšíření těchto ploch a nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití.

E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na katastrálním území Česká není evidováno žádné chráněné ložiskové území ani dobývací prostor.

F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.

Seznam typů ploch s rozdílným způsobem využití

~~kód~~	~~využití ploch~~
~~Br~~	~~Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech~~
~~Bb~~	~~Plochy bydlení - bydlení v bytových domech~~
~~So~~	~~Plochy smíšené obytné~~
~~Ir~~	~~Plochy individuální rekreace - individuální rekreace na zemědělské půdě~~
~~Os~~	~~Plochy občanského vybavení školství a sociální péče~~
~~Or~~	~~Plochy občanského vybavení rekreace a port~~
~~Vp~~	~~Plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady~~
~~Tv~~	~~Plochy technické infrastruktury~~
~~Ds~~	~~Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční~~
~~Dz~~	~~Plochy dopravní infrastruktury - doprava železniční~~
~~bez kódu~~	~~Plochy komunikací a prostranství místního významu~~
~~Zv~~	~~Plochy veřejné zeleně~~
~~Ps~~	~~Plochy zemědělské sady a zahrady~~
~~Zk~~	~~Plochy krajinné zeleně~~
~~W~~	~~Plochy vodní a vodohospodářské~~
~~P~~	~~Plochy zemědělské~~
~~L~~	~~Plochy lesní~~

kód	využití ploch
BI	Plochy bydlení individuálního
BH	Plochy bydlení hromadného
SU	Plochy smíšené obytné
RI	Plochy rekreace individuální
OV	Plochy občanského vybavení veřejného
OV.p	Plochy občanského vybavení veřejného – sociální služby
OS	Plochy občanského vybavení rekreace a sportu
VL	Plochy lehké výroby
TU	Plochy technické infrastruktury všeobecné
DS	Plochy dopravy silniční
DD	Plochy dopravy drážní
PU	Plochy veřejných prostranství všeobecných
ZU	Plochy zeleně všeobecné
ZZ	Plochy zeleně zahradní a sadové
ZK	Plochy zeleně krajinné
WT	Plochy vodní a vodních toků
AU	Plochy zemědělské všeobecné
LU	Plochy lesní všeobecné

Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví pro území obce Česká.

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem. Musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech, případně je nutno doložit reálnost provedení protihlukových opatření.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

Plochy bydlení ~~v rodinných a bytových domech~~ individuálního a hromadného jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy pro stavby a zařízení bydlení jsou dále členěny ~~podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem.~~

~~Br – bydlení v rodinných domech~~ BI – Plochy bydlení individuálního

Hlavní funkční využití:

bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m2 prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně na dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné izolované rodinné domy nebo dvojdomy, pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech je přípustná výstavba řadových domů

- ~~v návrhových plochách bydlení je velikost stavebního pozemku stanovena v rozmezí cca 500 až 1 200 m², ve výjimečných a zdůvodněných případech je možno jinou velikost stavebního pozemku~~
- plochách bydlení individuálního (stávajících i zastavitelných) je minimální velikost stavebního pozemku 500 m^2. Toto ustanovení se nepoužije pro rekonstrukce, přestavby a nástavby stávajících objektů rodinných domů;
- ~~v návrhových plochách bydlení je pro novou výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40 %~~
- v plochách bydlení individuálního (stávajících i zastavitelných) je pro výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40%;

  Definice zastavitelnosti pozemku:

  Zastavitelnost stavebního pozemku je poměr součtu zastavěných ploch staveb k celkové výměře stavebního pozemku. Maximální hodnota zastavitelnosti je stanovena na 40%.

  Současně musí být na stavebním pozemku zachován minimální podíl 40% ploch zeleně a 20% ploch pro zpevněné povrchy (komunikace, parkování, zpevněné vstupy apod.).

  - v případě umístění více bytů nebo na nebytový prostor ve stavbě rodinného domu musí být splněna podmínka minimálně 250 m^2 stavebního pozemku na každý byt a na každý nebytový prostor.
  - každý objekt rodinného domu ~~na návrhových plochách~~ musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou plochu komunikací a prostranství místního významu nebo plochu dopravní infrastruktury silniční a to v parametrech odpovídajících platné legislativě.
  - části plochy přiléhající k nezastavěnému území (plochám zemědělským) bude využita pro zahrady rodinných domů a to v pásu o minimální šířce 15 m. V tomto pásu je možno umisťovat doplňkové stavby skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře, nezbytných zpevněných manipulačních ploch a oplocení. Tyto stavby nesmí svým rozsahem a umístěním porušit požadovanou funkci zahrady jako přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou z hlediska krajinného rázu. Tato podmínka se týká především zastavitelné ploch Z.4.

~~**Bb – bydlení v bytových domech**~~ **BH – Plochy bydlení hromadného**

Hlavní funkční využití:

bydlení v bytových domech

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro bydlení a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m^2 prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; a je slučitelný s bydlením

- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- při rekonstrukcích ve stávajících plochách bydlení respektovat souvislosti s okolní zástavbou a nezvyšovat podlažnost objektů

~~**Plochy smíšené obytné**~~ **SU – Plochy smíšené obytné**

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby bydlení, výrobních a nevýrobních služeb a vybavenosti. Celkový charakter vymezeného území těmito pozemky je smíšený bez negativního ovlivňování jednotlivých funkcí navzájem. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití. ~~Plochy smíšené obytné jsou označeny kódem **So.**~~

Hlavní funkční využití:

- bydlení
- občanské vybavení sloužící obyvatelům obce
- výrobní a nevýrobní služby bez negativních vlivů na související plochy bydlení

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím;
- nepřípustná je výstavba bytových domů.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve ~~stávajících~~ plochách smíšených obytných, dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s podkrovím;

- plochách smíšených obytných (stávajících i zastavitelných) je minimální velikost stavebního pozemku 500 m^2. Toto ustanovení se nepoužije pro rekonstrukce, přestavby a nástavby stávajících objektů;
- v plochách smíšených obytných je zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 60 % včetně zpevněných ploch;
- pokud budou v plochách smíšených obytných umisťovány rodinné domy, platí pro ně stejné podmínky prostorového uspořádání jako pro plochy bydlení v rodinných domech
- v případě umístění nebytových prostor v ploše smíšené obytné musí být splněna podmínka minimálně 250 m^2 stavebního pozemku na nebytový prostor.
- ~~v návrhových plochách smíšených obytných se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím a pro halové stavby jedno nadzemní podlaží~~

~~Plochy individuální rekreace~~ RI – Plochy rekreace individuální

~~Plochy individuální rekreace jsou označeny kódem **IR.**~~

Plochy individuální rekreace zahrnují oplocené pozemky zemědělského půdního fondu a objektů využívaných pro individuální rekreaci v uměle vytvořeném přírodním prostředí těchto ploch.

Hlavní funkční využití:

- využití volného času na plochách užitkových, okrasných a rekreačních zahrad a k nim náležících staveb využívaných pro rodinnou rekreaci

Přípustné funkční využití:

- rekonstrukce a dostavba stávajících objektů (hlavní stavba) do 50 m^2 celkové zastavěné plochy nebo do velikosti stávající zastavěné plochy
- výstavba nových objektů do 50 m^2 celkové zastavěné plochy (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro rodinou rekreaci (terasy, bazény, altány, skleníky, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- nové objekty se připouští pouze za podmínky napojení objektu na technickou infrastrukturu odpovídající platné legislativě

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí respektovat charakter, měřítko a objem stávajících objektů využívaných pro rodinou rekreaci
- minimální velikost pozemku pro novou zástavbu je 800 m^2
- ~~celkové zastavění~~ zastavěnost pozemku je maximálně 30 %
- maximální výšková hladina nové zástavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku; oplocení nesmí narušit rekreační využití okolních pozemků

OV - Plochy občanského vybavení veřejného

Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a ~~péči o rodinu a zdravotní služby~~ kulturu~~, veřejnou tělovýchovu, sport a ochranu obyvatelstva~~. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. ~~Plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem.~~

~~**Os – školství a sociální péče**~~

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro školství, sociální péči a kulturu

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

OV.p - Plochy občanského vybavení veřejného- sociální služby

Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé

Přípustné funkční využití:

- služby pro obyvatele obce jako doplňkové funkce k funkci hlavní
- zeleň zajišťující kvalitní prostředí pro ubytované
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy

- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při nové výstavbě nebo rekonstrukci citlivě navázat charakter přilehlé zástavby
- výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím

~~**Or – rekreace a sport**~~ **OS - Plochy občanského vybavení – sport**

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace pro širokou veřejnost včetně volných hřišť a sportovišť

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- doplňková stravovací zařízení
- doplňková zeleň s parkovými úpravami
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb
- v návrhových plochách se připouštějí halové objekty s jedním nadzemním podlažím, doplňkové maximálně s dvěma nadzemními podlažími

~~**Plochy výroby a skladování**~~ **VL – Plochy lehké výroby**

Plochy lehké výroby ~~a skladování~~ slouží k uskutečňování výrobních činností, ke skladování a výrobním službám včetně doprovodné administrativy v uzavřených areálech. ~~Plochy průmyslové výroby a skladování jsou označeny kódem **Vp**~~

Hlavní funkční využití:

- výroba
- výrobní a nevýrobní služby
- skladování

Přípustné funkční využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance

- umístění bydlení pro správce areálu, při splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- pro zastavitelné plochy **Z1 a Z2**, které jsou v dotyku s plochami bydlení, platí podmíněná využitelnost plochy pro výrobu. To znamená, že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy pro výrobu nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů.
- činnosti probíhající na stabilizované ploše firmy KOVOLIT ve středu obce jsou přípustné pouze za podmínky, že budou odpovídat stávajícím hygienickým předpisům.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím;
- nepřípustné je nové umísťování provozoven těžkého průmyslu, zejména výroben, obaloven živičných směsí, chemického průmyslu, skladů nebezpečných odpadů a veškerých činností s možným negativním vlivem na kvalitu životního prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- připouští se výstavba jednopodlažních objektů halového charakteru;
- připouští se výstavba dvoupodlažních objektů administrativního charakteru.

~~**Plochy dopravní infrastruktury**~~ **DS – Plochy dopravy silniční**

Plochy ~~dopravní infrastruktury~~ dopravy silniční jsou vymezeny pro využití pozemků dopravních staveb a zařízení, které intenzitou dopravy a negativními vlivy vylučují jejich začlenění do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

~~Plochy dopravy silniční jsou označeny kódem **Ds**.~~

Hlavní funkční využití:

- plochy silnic I., II. a III. třídy a zařízení silniční dopravy

Přípustné funkční využití:

- tělesa dopravních staveb
- stavby protihlukových opatření
- doprovodná a izolační zeleň
- chodníky (pouze u silnic II. a III. třídy)
- zastávkové pruhy a zastávky hromadné dopravy (pouze u silnic II. a III. třídy)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- plochy a objekty čerpacích stanic pohonných hmot

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě doprovodných objektů (přístřešky) u silnic III. třídy je požadováno respektovat charakter okolní zástavby
- v plochách, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy nesmí být znemožněno vedení úseku silnice v plynulé trase a v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice
- objekty čerpacích stanic pohonných hmot jsou maximálně jednopodlažní

~~Plochy dopravy železniční jsou označeny kódem **Dz**.~~ **DD – Plochy dopravy drážní**

Hlavní funkční využití:

- plochy železničních tratí a zařízení železniční dopravy

Přípustné funkční využití:

- tělesa železničních liniových staveb
- objekty zařízení železniční dopravy (zastávky a technické zabezpečení provozu)
- stavby protihlukových opatření
- pěší komunikace a účelové komunikace pro zajištění provozu železničních zařízení
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

~~**Plochy komunikací a prostranství místního významu**~~ **PU – Plochy veřejných prostranství všeobecných**

Plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. ~~Plní funkci veřejných prostranství. Plochy komunikací a prostranství místního významu nejsou označeny kódem.~~

Hlavní funkční využití:

- plochy komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- doprovodná zeleň

Přípustné funkční využití:

- ve stávajících plochách objekty legálních garáží pokud nebrání provozu na komunikacích
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- objekty drobné architektury doplňující veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při realizaci drobné architektury je požadováno respektovat souvislosti k okolní zástavbě

TU - Plochy technické infrastruktury všeobecné

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny pro zajištění technické obsluhy území obce. Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

~~Plochy technické infrastruktury jsou označeny kódem **Tv.**~~

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny pro zajištění technické obsluhy území obce a zahrnují pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

Hlavní funkční využití:

- plocha technické infrastruktury

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- plochy izolační a doprovodné zeleně
- trasy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

~~Plochy veřejné zeleně~~ ZU – Plochy zeleně všeobecné

Plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné jsou vymezeny pro veřejně přístupnou zeleň, sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel a izolačním funkcím.

~~Plochy veřejné zeleně jsou označeny kódem **Zv.**~~

Hlavní funkční využití:

- parkově upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce

Přípustné funkční využití:

- komunikace pro pěší
- dětská hřiště, volně přístupná hřiště pro obyvatele (z hlediska bezpečnosti je možné v odůvodněných případech hřiště oplotit)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobný mobiliář, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

ZZ – Plochy zeleně zahradní a sadové

Plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny jako samostatná plocha zeleně pro zajištění kvality obytného prostředí urbanistické struktury obce. Plochy svou funkcí a charakterem odpovídají sadům nebo zahradám navazujícím na plochy bydlení. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky.

Hlavní funkční využití:

- sady a zahrady v návaznosti na plochy individuálního bydlení

Přípustné funkční využití:

Připouští umístění staveb:

- skleníků
- zahradního mobiliáře
- nezbytných zpevněné manipulačních ploch
- tras a zařízení technické infrastruktury
- oplocení

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

~~**Plochy zemědělské – sady a zahrady**~~

~~Plochy zemědělské – sady a zahrady jsou vymezeny pro zajištění specializované zemědělské činnosti v území.~~

~~Plochy zemědělské jsou označeny kódem **Ps**.~~

~~**Hlavní funkční využití:**~~

- ~~specializovaná zemědělská výroba zaměřená na pěstování ovocných stromů a zemědělských plodin~~

~~**Přípustné funkční využití:**~~

- ~~pozemky doplňkových staveb pro zajištění hlavního využití zemědělské činnosti~~
- ~~oplocení pozemků pro zajištění ochrany stromů a specializovaných plodin~~
- ~~zemědělské účelové cesty~~
- ~~trasy a zařízení technické infrastruktury~~
- ~~protierozní opatření a opatření pro ekologickou stabilitu krajiny (meze, stromořadí)~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím~~

~~**Podmínky prostorového uspořádání:**~~

- ~~podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují~~

~~**Plochy krajinné zeleně**~~ **ZK – Plochy krajinné zeleně**

~~Plochy krajinné zeleně jsou označeny kódem **Zk.**~~

Plochy krajinné zeleně jsou vymezeny pro zajištění krajinotvorných a ekologických funkcí v území. Zahrnují pozemky s výsadbami dřevin na nelesní půdě a jiné hospodářsky nevyužívané (ladem ležící) a pozemky zemědělské obtížně obhospodařované, jejichž zatravnění nebo výsadba dřevin zvýší retenční schopnost půdy v krajině nebo omezí erozní procesy v krajině.

Hlavní funkční využití:

- zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území

Přípustné funkční využití:

- pěší cesty
- drobná architektura (pomníky, sochy, kříže)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

~~**Plochy vodní a vodohospodářské**~~ **WT – Plochy vodní a vodních toků**

Plochy vodní ~~a vodohospodářské~~ a vodních toků jsou vymezeny pro zajištění ~~vodohospodářských činností v území~~ územních podmínek pro ochranu vod, ochranu před suchem, pro žádoucí regulaci vodního režimu území a pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Zahrnují pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. ~~a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.~~

~~Plochy vodní a vodohospodářské jsou označeny kódem **w.**~~

Hlavní funkční využití:

- plochy a zařízení související s vodohospodářskou činností ~~nebo ochranou území před živelnými pohromami~~

Přípustné funkční využití:

- křížení s liniovými stavbami dopravy a inženýrských sítí

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

~~**Plochy zemědělské**~~ AU - **Plochy zemědělské** všeobecné

~~Plochy zemědělské jsou označeny kódem **P.**~~

Plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny pro zajištění zemědělské činnosti v území.

Hlavní funkční využití:

- rostlinná zemědělská výroba

Přípustné funkční využití:

- pozemky jednotlivých staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělské činnosti v území netvořících souvislé areály
- zemědělské účelové cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- pěší cesty, cyklistické stezky
- protierozní opatření a opatření pro ekologickou stabilitu krajiny (remízy, meze, stromořadí)

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím;
- pozemky a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren

Podmínky prostorového uspořádání:

podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

LU - **Plochy lesní** - všeobecné

~~Plochy lesní jsou označeny kódem **L.**~~

Plochy lesní jsou vymezeny pro zajištění funkcí lesa a souvisejících činnosti v území.

Hlavní funkční využití:

- pěstování a těžba lesních dřevin

Přípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro lesní hospodářství, monitorování stavu životního prostředí a myslivecké činnosti v území
- ~~stávající objekty chat~~
- lesní účelové cesty
- pěší cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují
- ~~stávající objekty chat je možno udržovat a opravovat bez možnosti jejich půdorysného rozšiřování a nadstavování jiné podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují~~

Územní systém ekologické stability

- interaktivní prvky ÚSES

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou obsahem kapitoly E. – Koncepce ÚSES.

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zvláštní podmínky využití území definují plochy, ve kterých je uplatňováno omezení využití území vyplývající z ochrany návrhových prvků řešení, ochrany hodnot v území a ochrany kvality prostředí.

Území ochrana z hlediska krajinného rázu

Část plochy s rozdílným způsobem využití, ve které je omezeno umístění staveb.

U ploch bydlení se připouští umístění staveb:

- oplocení
- skleníků
- bazénů
- zahradního mobiliáře
- nezbytné zpevněné manipulační plochy

Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení

- plocha podmínečně využitelná z hlediska hluku

  Pro navrhované plochy bydlení a občanské vybavenosti pro sport a rekreaci u stávajících dopravních staveb se zvýšenou dopravní zátěží je stanovena **podmíněná využitelnost ploch pro bydlení a sportovní využití.**

  Chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních.

- prostor pro realizaci případných protihlukových opatření

  Překračování hygienických norem vyplývající z nadlimitního hluku ze stávající dopravní zátěže silnice I/43 vyvolává potřebu realizace protihlukových opatření na této komunikaci chránících stávající rezidenční území obce. Vymezení protihlukové ochrany je v územním plánu provedeno pouze schematicky. Pro účinnou protihlukovou ochranu je nutno provést hluková měření a na základě nich navrhnout konkrétní efektivní protihluková opatření.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

dle §170 stavebního zákona

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Stavby dopravy - místní komunikace

	pro stavbu místní obslužné komunikace funkční třídy **C** a chodníků v zastavitelné ploše **Z3** v ploše – komunikací a prostranství místního významu

	k.ú.: Česká *pozemky v rámci zastavitelné plochy Z3 dle* ***výkresu č. 3***
	pro stavbu místní zklidněné komunikace funkční třídy **D** v zastavitelné ploše **Z4** v ploše komunikací a prostranství místního významu *k.ú.: Česká* *pozemky v rámci zastavitelné plochy Z4 dle* ***výkresu č. 3***
	pro stavbu místní zklidněné komunikace funkční třídy **D** v zastavitelné ploše **Z5** v ploše komunikací a prostranství místního významu *k.ú.: Česká* *pozemky v rámci zastavitelné plochy Z5 dle* ***výkresu č. 3***

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – KORIDORY

- kanalizační řady dotčené pozemky dle **výkresu 3**
- vodovodní řady dotčené pozemky dle **výkresu 3**
- plynovod řady STL dotčené pozemky dle **výkresu 3**

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

dle §101 stavebního zákona

Veřejně prospěšné stavby veřejných prostranství

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU – PLOCHY

.A3	veřejné prostranství - komunikace a prostranství místního významu, zajištění přístupu a dopravní obsluhy pro lokalitu „Pod ostrou – U kapličky“ předkupní právo ve prospěch: obec Česká k.ú.: Česká pozemky v rámci zastavitelné plochy Z 5, dotčené pozemky p.č. 129, 130, 131, 137, 138/1, 138/2, 138/3
.A4	veřejné prostranství - komunikace a prostranství místního významu, zajištění přístupu a dopravní obsluhy pro lokalitu „Za sokolovnou“ předkupní právo ve prospěch: obec Česká k.ú.: Česká pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 6**, dotčené pozemky p.č. 360/2, 362/3, 363/3 a 364/2.
.A5	veřejné prostranství - komunikace a prostranství místního významu, zajištění přístupu a dopravní obsluhy pro lokalitu „Nádavky předkupní právo ve prospěch: obec Česká

	~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 13**, dotčené pozemky p.č. 646/41, 646/43, 646/81, 646/83, 646/104, 646/106, 649/107, 646/189, 646/190 a 646/240,~~

~~VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – PLOCHY~~

~~**.B3**~~	~~veřejné prostranství - plochy veřejné zeleně, v lokalitě „Pod ostrou“~~ ~~předkupní právo ve prospěch: obec Česká~~ ~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 5,** pozemky p.č. 136, 137, 138 a 139~~
~~**.B4**~~	~~veřejné prostranství - plochy veřejné zeleně, v lokalitě „Hlavní - 5“~~ ~~předkupní právo ve prospěch: obec Česká~~ ~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 11,** pozemky p.č. 267 a 268~~
~~**.B5**~~	~~veřejné prostranství - plochy veřejné zeleně, v lokalitě „Nádavky~~ ~~předkupní právo ve prospěch: obec Česká~~ ~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 13,** pozemek p.č. 646/41.~~
~~**.B6**~~	~~veřejné prostranství - plochy veřejné zeleně, v lokalitě „Nádavky~~ ~~předkupní právo ve prospěch: obec Česká~~ ~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 13,** pozemek p.č. 646/4107.~~

~~**Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení**~~

~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ~~

~~**.C1**~~	~~občanské vybavení veřejné – sport a rekreace, v lokalitě „Za sokolovnou“~~ ~~předkupní právo ve prospěch: obec Česká~~ ~~k.ú.: Česká~~ ~~pozemky v rámci zastavitelné plochy **Z 6,** pozemek p.č. 348, 351, 354/1, 354/2, 357, 360, 650/84, 655/6, 655/9, 655/10 a 655/11~~

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle § 80 odstavec 2 písmeno g, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. Graficky jsou vyjádřeny ve výkresu 3 „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“.

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji dopravní infrastruktury

VD.1	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.3 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Za restaurací U Baumannů“
VD.2	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.4 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Pod horou“
VD.3	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „U kapličky“
VD.4	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.5b a plochy transformace T.3 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Nad Kovolitem“
VD.5	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.13 zajišťující přístup a dopravní obsluhu jižní části zastavěného území obce
VD.6	pro stavbu cyklistické stezky Kuřim – Česká – Brno včetně souvisejících staveb zajišťující bezpečné cyklistické spojení Kuřimi a Brna

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury

VT.1	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.3
VT.2	kanalizace v ulici Hlavní
VT.3	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4 a odkanalizování ulice Nová
VT.4	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4
VT.5	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4
VT.6	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.7	plynovod STL v rámci zastavitelné ploch plochy Z.5b
VT.8	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.3
VT.9	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3
VT.10	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.11	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.12	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.13	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.14	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b

VT.15	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.3
VT.16	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3
VT.17	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.18	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.19	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.20	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.21	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.4
VT.22	kanalizace v ulici Hlavní

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji zelené infrastruktury pro zeleň všeobecnou

VZ.1	pro zeleň všeobecnou v rámci plochy transformace T.4
VZ.2	pro zeleň všeobecnou v rámci zastavitelné plochy Z.11
VZ.3	pro zeleň všeobecnou v rámci zastavitelných ploch Z.13

I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plánem nejsou tato kompenzační opatření stanovena.

J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R.1 – plocha územní rezervy pro ~~občanskou vybavenost~~ občanské vybavení veřejné

Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území v severo západní části obce. Územní rezerva je určena pro umístění ploch občanské vybavenosti veřejné ~~školství, sociální péče, rekreace a sportu~~. Zároveň bude v této ploše nutno umístit plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství.

R.2 – plocha územní rezervy pro bydlení ~~v rodinných domech~~ individuální

Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území v západní části obce. Územní rezerva je určena pro umístění ploch bydlení ~~v rodinných domech~~ individuálního. Zároveň bude v této ploše nutno umístit plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství.

R.3 – plocha územní rezervy pro ~~plochy dopravní infrastruktury~~ dopravu silniční

Plocha územní rezervy je vymezena v severní části katastrálního území mezi plochami dopravní infrastruktury železniční a silniční. Územní rezerva je určena pro rekonstrukci silnice I/43 v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

R.4 – plocha územní rezervy pro ~~plochy komunikací a prostranství místního významu~~ veřejné prostranství všeobecné

Plocha územní rezervy je určena pro plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství v zastavitelné ploše změny Z4.

Využití území pro plochy ~~komunikací a prostranství místního významu~~ veřejných prostranství bude znovu prověřeno po realizaci dopravního napojení lokality **Z4** do nového dopravního koridoru za restaurací U Baumannů.

~~K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

Zrušeno v souladu s platnou legislativou

L Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Za účelem zajištění podmínek pro koordinovaný rozvoj v rámci zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 se vymezuje plocha PS.1, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Plocha PS.1 je zobrazena ve Výkrese 1 – Základní členění území.

Obsah a podmínky plánovací smlouvy

(1) Plánovací smlouva upraví závazky obce a stavebníka související se záměrem výstavby rodinných domů a veřejného prostranství v části zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4, přičemž záměr vyžaduje zejména:

a) nové dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy v ulici Hlavní, včetně pěšího propojení, a
b) napojení záměru na technickou infrastrukturu.

(2) Obec se plánovací smlouvou zaváže zejména k tomu, že:

a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru v návrhových plochách,
b) převezme do svého vlastnictví, přímo nebo prostřednictvím svých servisních organizací, stavby veřejné infrastruktury zhotovené stavebníkem, za podmínek sjednaných v plánovací smlouvě, a
c) po dobu sjednanou v plánovací smlouvě nezatíží ani nezcizí pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonává práva, a to přímo nebo prostřednictvím dalších osob.

(3) Stavebník se plánovací smlouvou zaváže zejména k tomu, že:

a) se bude podílet na výstavbě související veřejné infrastruktury, popřípadě převezme náklady na její výstavbu, a to v souladu s technickými a estetickými parametry stanovenými v plánovací smlouvě,
b) se bude podílet na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

(4) V ploše PS.1 nelze do doby uzavření plánovací smlouvy, popřípadě do marného uplynutí lhůty pro její uzavření, umisťovat záměry, s výjimkou drobných staveb, a to pouze za podmínky, že jsou v souladu s podmínkami využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

(5) Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje v délce 5 let ode dne nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu, kterou byla podmínka uzavření plánovací smlouvy stanovena

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

~~Územní plán České vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (graficky vyznačeno ve výkrese 1 - Základní členění území):~~

~~**D. „Za kapličkou“** – část zastavitelné plochy **Z5**~~

~~Podmínky pro pořízení územní studie:~~

~~Využití plochy - Umístění pozemků ploch bydlení v rodinných domech, prostranství místního významu (veřejný dopravní prostor) určených pro přístup do řešené lokality a ploch veřejné zeleně jako veřejného prostranství. Zástavba bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní. Podmínkou je dopravní napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní a záhumenní cestu při západní straně lokality.~~

~~Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:~~

~~4 roky od data nabytí účinnosti změny územního plánu.~~

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

N Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

O Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn v území je pro zastavitelné plochy **Z3** a **Z4**, ~~**Z5**~~ Z.5a a Z.5b podmíněno takto:

- Využití území v zastavitelné ploše **Z3** je podmíněno vybudováním veřejného ~~dopravního prostoru~~ prostranství s místní komunikací napojující lokalitu na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní.
- Lokalita bydlení ve vymezené zastavitelné ploše **Z4** je podmíněna vybudováním veřejného ~~dopravního prostoru~~ prostranství s místní komunikací ~~napojující~~ navazující na místní komunikaci ~~lokalitu~~ v zastavitelné ploše **Z3**, která zajišťuje napojení na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní. Zároveň pro ~~lokalitu~~ zastavitelnou plochu **Z4** je podmínkou napojení lokality na rekonstruované sítě v ulici Nové (především napojení na oddílnou kanalizaci).
- ~~Severní část lokality bydlení ve vymezené zastavitelné ploše Z5 s názvem „U kapličky“~~ Zastavitelná plocha Z.5a je podmíněna vybudováním veřejného ~~prostoru~~ prostranství s místní komunikací napojujícího ~~plochu přestavby P1~~ zastavitelnou plochu Z.5a přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní. ~~Zároveň pro lokalitu Z5 je podmínkou přeložení zatrubněného bezejmenného potoka procházejícího územím do veřejného prostoru.~~
- ~~Jižní část lokality bydlení ve vymezené zastavitelné ploše Z5 s názvem „"Nad Kovolitem“~~ Zastavitelná plocha Z.5b je podmíněna vybudováním veřejného ~~prostoru~~ prostranství s místní komunikací napojujícího ~~plochu přestavby P3~~ zastavitelnou plochu Z.5b přes plochu transformace T.3 na ulici Hlavní.

P Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán tyto stavby nevymezuje.

Q Počet stran změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Počet stran územního plánu: **40**

Počet výkresů připojené grafické části územního plánu: ~~**7**~~ **3**

1	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres ~~Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny~~	1 : 5 000
~~2.1~~	~~Koncepce dopravní infrastruktury~~	~~1 : 5 000~~
~~2.2~~	~~Koncepce technické infrastruktury – zásobení vodou~~	~~1 : 5 000~~
~~2.3~~	~~Koncepce technické infrastruktury – odkanalizování a protipovodňová opatření~~	~~1 : 5 000~~
~~2.4~~	~~Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje~~	~~1 : 5 000~~
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000