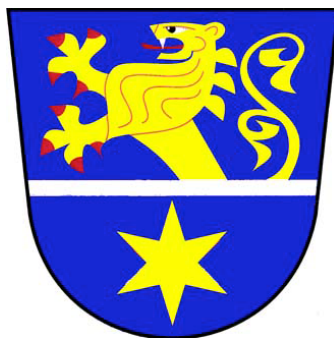




Hvězdovice

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: HVĚZDONICE)

ÚZEMNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST
VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1

Ing. arch. Michaela Štádlerová

ZÁŘÍ 2023

OBJEDNATEL:

Obec Hvězdonic

č.p. 56
257 24 Chocerady

POŘIZOVATEL:

MěÚ Benešov

odbor výstavby a územního plánování - úřad
územního plánování

adresa:

MěÚ Benešov
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová

adresa:

Na Míčánce 2717/2g,
Praha 6

tel.: 606 293 915

email: info@atelierstadlerova.cz

www: atelierstadlerova.cz

160 00

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová

OBSAH:**ÚZEMNÍ PLÁN HVĚZDONICE VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 - TEXTOVÁ ČÁST**

a)	Vymezení zastavěného území	5
b)	Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
	b.1) Vymezení řešeného území	5
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	5
	b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území	5
	Urbanistické kvality, kulturně-historické hodnoty	
	Přírodní hodnoty	
c)	Urbanistická koncepce	6
	c.1) Vymezení zastavitelných ploch	7
	c.2) Vymezení ploch přestavby	8
	c.3) Vymezení systému sídelní zeleně	9
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	9
	d.1) Dopravní infrastruktura	9
	Železniční doprava	
	Dálnice D1	
	Silniční automobilová doprava	
	d.2) Technická infrastruktura	10
	Plochy technické infrastruktury (TI)	
	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	
	Spláskové odpadní vody	
	Zásobování pitnou vodou	
	Elektrifikace	
	Zásobování energiemi	
	Telekomunikace	
	Radiokomunikace	
	Veřejné osvětlení	
	d.3) Občanské vybavení	11
	d.4) Veřejná prostranství	11
	d.5) Nakládání s odpady	11
e)	Koncepce uspořádání krajiny	11
	e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	11
	e.2) Plochy změn v krajině	12
	e.3) Územní systém ekologické stability	13
	Lokální územní systém ekologické stability	
	Krajinná zeleň (NSp)	
	e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	14
	Cestní síť	
	Cykloturistické a turistické trasy:	
	Prostupnost krajiny	
	e.5) Protierozní ochrana	14
	e.6) Ochrana před povodněmi	14
	e.7) Rekreace	15
	e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin	15
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	
	Plochy bydlení - rodinné domy (BR)	
	Plochy bydlení - jiné (BX)	
	Plochy bydlení - bytové domy (BH)	
	Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	
	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	
	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	
	Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)	
	Plochy občanského vybavení - jezdecký sport, parkur (OS1)	
	Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)	
	Plochy výroby a skladování - agroturistika (VA)	
	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)	
	Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)	
	Plochy technické infrastruktury (TI)	
	Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)	
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)	
	Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)	
	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)	
	Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	
	Plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)	
	Plochy lesní (NL)	
	Plochy smíšené - přírodní a lesní zeleň (NSpl)	
	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní krajinná zeleň (NSp)	
	Plochy smíšené - přírodní, rekreační (NSpr)	

	Plochy zemědělské (NZ)	
	Plochy vodní a vodohospodářské (VV)	
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění	25
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem	26
i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	26
j)	Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci	26
k)	Vymezení ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	26
l)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	26
	Územní studie obytné zástavby	26
m)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	27

VÝKRESY:

	<u>název</u>
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2	HLAVNÍ VÝKRES
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

ÚZEMNÍ PLÁN HVĚZDONICE **VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 - TEXTOVÁ ČÁST**

a) **Vymezení zastavěného území**

V řešeném území se k 6. 4. 2017 6.11.2022 nachází pět samostatných zastavěných území.

b) **Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Hvězdonic, které tvoří katastrální území Hvězdonic. Řešené území se nachází v okrese Benešov, Středočeském kraji.

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Hvězdonic je obec ležící v okrese Benešov, asi 11 km severovýchodně od Benešova a cca 30 km jihovýchodně od Prahy. Obec je tvořena zástavbou v údolnici Sázavy na jejím levém břehu. Obec má převážně obytný a rekreační charakter (prvorepublikové oblíbené letovisko Pražanů). Ke dni k 26. 3. 2011 zde trvale žilo 320 obyvatel. Územím prochází dálnice D1 Praha - Brno a regionální dráha "Posázavský pacifik".

Mezi hlavní rozvojové předpoklady patří:

- geografická poloha v blízkosti regionálních subcenter Benešov, Říčany s vysokou dynamikou rozvoje, snadná dopravní dostupnost metropole,
- udržení a postupné zkvalitňování výrobních areálů jako významných stabilizačních faktorů,
- tradičně vyhledávané přírodně-krajinářské prostředí, množství chráněných oblastí přírody v bezprostředním okolí,
- dostatek turistických cílů, výletních míst pro turisty pěší i na kole; říční fenomén využitelný pro tradiční vodní sporty (kanoistika).
- udržení a postupné zkvalitňování moderních služeb agroturistiky spojené se sportem (jezdectví).

Říční partie Sázavy společně se zalesněnými svahy s vodotečemi a vodními zdroji mají přírodně-krajinářský význam. V blízkém dosahu od řešeného území jsou rozmístěny významné cíle turistiky a rekreace. Zájmovým územím je rovněž vedena turistická trasa a cyklotrasa.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území s ohledem na stávající přírodní hodnoty v krajině.

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky zejména pro přiměřený rozvoj individuálního bydlení (i s ohledem ke stávajícímu zatížení obytné části sídla hlukem z dopravy po dálnici) a podnikání, jsou vytvářeny předpoklady především pro nové využívání podvyužitých ploch v zastavěném území.

Územním plánem jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině, a podmínky pro ochranu krajinného rázu.

b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území

Urbanistické kvality, kulturně-historické hodnoty

Územní plán Hvězdonic vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických a urbanistických hodnot v území.

Do budoucna je nutno respektovat a chránit zejména tyto dochované urbanistické kvality a hodnoty:

- Vyjma historického jádra okolo šroubárny je celé území Hvězdonic zastavěno typem suburbánní zástavby importovaným z měst. Zástavba je obvykle tvořena samostatně stojícími rodinnými domy charakteru městských vilek se zahradou. Zahrada obklopuje dům ze všech stran, jednotlivé pozemky rodinných domů na sebe navazují. Zeleň v zahradách má dominantní úlohu a dotváří charakter "zahradní" vilové zástavby.

V řešeném území jsou dále jmenovitě respektovány a chráněny tyto hodnoty (podrobněji v části odůvodnění):

- archeologická naleziště - archeologické zóny II. stupně, celé území obce je územím s potenciálními archeologickými nálezy (ÚAN),
- architektonicky významné stavby (areál levinského dvora se vstupní empírovou branou; budova hvězdonického nádraží s navazujícími plochami veřejné zeleně),
- jsou chráněny významné vyhlídky do širší krajiny Posázaví u levinského dvora,
- z hlediska technických staveb k ochraně se jedná o původní dlážděnou hvězdonicou silnici (zbudovaná majiteli šroubárny počátkem 20. století) a lávku pro pěší přes Sázavu.

Přírodní hodnoty

Územní plán Hvězdonic vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES (podrobněji kapitola e.3) jde o tyto hodnoty:

Návrhem ÚP je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- údolí Sázavy - úzký pás podél řeky s redukovanými břehovými porosty tvořenými z vegetací vrbových křovin hlinitých a písčitých náplavů, které se střídají s říčními rákosinami nebo údolními jasanovo-olšovými luhy a degradovanými lučnými porosty;
- levostranné zářezy drobných vodních toků - Drhlavského potoka s přítokem od Levína a Naháčským potokem; a bezejmenného potoka U Studánky s údolními jasanovo olšovými luhy a lesní porosty na svazích údolních údolí a v zářezu nad dálnicí D1;
- zemědělská krajina - kulturní a polokulturní travníky dočasně uměle založené na orné půdě, využívané jako louky a pastviny pro výběh a výcvik koní (okolí Levína) a dále jako louky pro senoseč na svazích mezi dálnicí a sídlem Hvězdovice.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty (podrobný popis v části odůvodnění):

- EVL CZ0213068 Dolní Sázava; výskyt přirozených zástupců ichtyocenózy parmového pásma povodí Labe, včetně předmětu ochrany bolena dravého (*Leuciscus aspius*), hořavky duhové (*Rhodeus sericius*), velevruba malířského (*Unio pictorum*).
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rybníky, údolní nivy a vodní toky)
- významné krajinnotvorné prvky:
- řeka Sázava s břehovou a doprovodnou zelení
- vodní toky charakteru bystřin v lesních zářezích
- lesní porosty
- remízy na terasovitě uspořádaných zemědělských pozemcích
- přírodní biotopy:
- makrofytní vegetace vodních toků – vodní tok Sázavy; stanoviště s potenciálním výskytem makrofyt nebo se zjevně přirozeným či přírodě blízkým charakterem koryta
- vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů – ve fragmentech podél Sázavy
- údolní jasanovo-olšové luhy – ve fragmentech podél Sázavy a v údolí drobných vodotečí
- suťové lesy na zalesněných svazích nad dálnicí D1 a v údolí Drhlavského potoka
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí.

c) Urbanistická koncepce

Hvězdovice

Územní plán vychází z významných limitních daností jímž je zejména řeka Sázava, jejíž břehové partie tvoří přírodní severní hranici sídelního útvaru, a dálniční těleso prořezávající napříč katastr obce.

Územní plán zachovává dominantní postavení vodního toku Sázavy a chrání břehové partie před další zástavbou (včetně respektování aktivního inundačního území).

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro založení dostatečně širokého pásu ochranné - izolační (vůči zástavbě) zeleně podél dálničního tělesa společně s doprovodnou účelovou komunikací.

Územní plán zachovává volné - krajinařsky hodnotné nezastavěné partie v části jižně od dálničního tělesa a to jako protíváhu vůči silně urbanizovanému území mezi dálnicí a Sázavou.

Současný charakter území s převahou obytné a rekreační funkce se nebude měnit. Cílem urbanistické koncepce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj přiměřeného rozsahu. Plošné a prostorové regulativy jsou územním plánem stanoveny s přihlédnutím ke struktuře a charakteristice zástavby.

Územní plán ve smyslu již dříve zpracované koncepce rozvoje navrhuje zastavitelné plochy a podmínky jejich využití tak, aby navazovaly na stávající uspořádání sídla. Územní plán reaguje na požadavky rozvoje obytného území. Rozvojové plochy jsou prioritně soustředěny do klidnějších poloh, prioritně v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy mají charakter proluk (Z1, Z2, Z3), či navazují na zastavěné území (Z4, Z5). Výrazný urbánní počín bude součástí územní studie, jejíž koncepční zpracování je územním plánem u lokality s potenciální plošnou zástavbou podmíněno - jedná se o navrženou zastavitelnou plochu Z5. Stávající území samot nebude dále územně rozvíjeno.

Územní plán navrhuje podvyužité plochy v sídle využít pro komerční občanskou vybavenost a smíšené obytné využití: **a bydlení**.

V "proměnných" lokalitách navržených k zástavbě je nutno respektovat a rozvíjet stávající hodnoty z hlediska prostorového uspořádání tzn. respektovat strukturu, charakter a výškovou hladinu zástavby (podrobně v části odůvodnění).

Územní plán zachovává výrobní plochy ve stávajícím rozsahu. Kovovýroba společně s drážní dopravní obsluhou širšího území se zasloužila o rozvoj Hvězdovic. Byť se postupně mění charakter obce, bude místní výroba nadále i s ohledem na tradice jedním z významných stabilizačních faktorů. Stávající zařízení jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování, pokud je u nich zajištěn přístup z ploch dopravní infrastruktury. Pro výrobní aktivity budou prioritně využívány existující objekty, pro zástavbu rezervy ve stávajícím zastavěném území, na síti a dopravu navazující pozemky mající charakter prostorových proluk či enkláv.

Zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití. Plochy (vyjma ploch spadající do veřejné infrastruktury popsané v kapitole d) jsou územním plánem členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

- Plochy smíšené obytné - venkovské - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení spojené s hospodařením na venkově a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.
- Plochy bydlení - rodinné domy - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- Plochy bydlení - jiné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení ve skupinách rodinných domů, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- Plochy bydlení - bytové domy - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- Plochy smíšené obytné - rekreační - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a každodenní pobytovou rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- Plochy rekreace - rodinná rekreace - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.
- Plochy výroby a skladování - agroturistika - jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro agroturistiku a stavby související s mimoprodukčním chovem zvířat.
- Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranici těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.
- Plochy výroby a skladování - drobná výroba - jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu (provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace).

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření sídelního útvaru. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

c.1) Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Hvězdovice jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění).

Z hlediska vlivů krajinného působení v dálkových pohledech, možnosti napojení na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, ochrany zemědělského půdního fondu a investic do půdy, dostupnosti dopravní a technické infrastruktury a ochrany před nadměrným hlukem z provozu po dálnici se jedná o plochy s nejvyšším rozvojovým potenciálem.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z1</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha - proluka určená převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	3 stavební parcely
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z2</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha - proluka ve východní části vesnice určená převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	4 stavební parcely
Omezující podmínky:	Při umísťování staveb maximálně respektovat kvalitní stromovou zeleň.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z3</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR), plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)
Popis:	Rozvojová plocha ve východní části vesnice určená převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	3 stavební parcely
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22kV a trafostanice.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z4</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha v jižní části vesnice určená převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	2 stavební parcely
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV.

Označení plochy:	Z5
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha ve jižní části vesnice určená převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Omezující podmínky:	Plochu prověřit územní studií. Plocha s podmínkou dohody o parcelaci.
Označení plochy:	Z 6
Funkční využití:	plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
Popis:	Plocha - proluka v západní části vesnice určená převážně pro rozvoj komerční vybavenosti, služeb.
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Ochranné pásmo dálnice. Trasa telekomunikačního kabelu.
Označení plochy:	I/Z 1
Funkční využití:	plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
Popis:	Plocha - proluka ve střední části vesnice určená převážně pro rozvoj služeb.
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Území s archeologickými nálezy.
Označení plochy:	I/Z2
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha - proluka v západní části Hvězdonic určená pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	2 stavební parcely
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Ochranné pásmo dálnice.
Označení plochy:	I/Z3
Funkční využití:	plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)
Popis:	plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) Rozvojová plocha chatové osady Na Dlouhých při západním okraji zájmového území určená pro chaty v zahradách a přístupovou komunikaci.
Omezující podmínky:	Vnější ochranné pásmo dálkového vodovodního štolového přívaděče Želivka.
Označení plochy:	I/Z 4
Funkční využití:	plochy bydlení - jiné (BX)
Popis:	plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) Plocha - proluka ve střední části vesnice určená převážně pro rozvoj bydlení.
Maximální kapacita využití:	9 bytových jednotek
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Území s archeologickými nálezy.

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

c.2) Vymezení ploch přestavby

ÚP Hvězdonic jsou vymezeny plochy přestavby. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných, nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch s nevhodnou prostorovou strukturou.

Označení plochy:	P1
Funkční využití:	plochy smíšené – obytné venkovské (SV)
Popis:	Přestavba bývalého hotelu Praha (demoliční výměr).

Plocha přestavby je vymezena graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Hvězdonic (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy. Další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

c.3) Vymezení systému sídelní zeleně

- Územní plán vymezuje stávající plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) za účelem zajištění podmínek přiměřené umístění, rozsah, dostupnost a ochranu převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně. Do těchto vymezených ploch spadají upravené plochy v centrální části obce - podél železniční trati.
Další pozemky veřejné zeleně budou navrženy územní studií v rámci zastavitelné plochy Z5.
- Územní plán vymezuje stávající plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) za účelem zajištění podmínek pro využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území.
- Územní plán navrhuje plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) v rámci plochy I/Z4.
- Územní plán vymezuje stávající plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO) zejména za účelem zachování resp. založení ochranného /izolačního charakteru prvků zeleně v zastavěném území.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

(viz. též grafická příloha odůvodnění: S1 schema - doprava)

Železniční doprava

Obec Hvězdovice leží na železniční trati č. 212 Čerčany - Sázava - Zruč nad Sázavou - Světlá nad Sázavou. Tato jednokolejná trať je řazena v kategorii dráhy regionální. Trať je využívána pro osobní přepravu. Dnes se na trati kromě pravidelného provozu uskutečňuje řada historických a svátečních jízd (tzv. "Posázavský pacifik"). Pro potřeby osobní dopravy na trati slouží železniční stanice v centrální části obce Hvězdovice.

Územní plán považuje trať a stávající plochy drážních pozemků územně za dlouhodobě stabilizované.

Plochy dopravní infrastruktury - dráhy - jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Dálnice D1

Dálnice D1 vstupuje ve směru od Prahy do severozápadní části zájmového území v podobě šikmého přemostění přes Sázavu a část Hvězdovic a pokračuje jihovýchodním směrem v jemném zářezu po okraji převážně zalesněných pozemků. Do zájmového území částečně zasahuje i mimoúrovňový sjezd č. 29, na který se napojuje silnice II/109, která zajišťuje dopravní vazby vůči širšímu spádovému území.

Trasu dálnice D1 je nutno považovat územně za dlouhodobě stabilizovanou.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Silniční automobilová doprava

- Silnice II/109 navazující na D1 plní funkci páteřní silniční trasy ve směru západ-východ Poříčí nad Sázavou (II/603) - Chocerady (II/113). Vlastní řešené území trasa silnice II/109 protíná v krátkém úseku při jihovýchodním okraji katastrálního území - sjezd z dálnice D1.
- Silnice III/1099 představuje páteřní trasu vlastního zastavěného území obce, která zajišťuje komunikační vazby obce k obchvatové trase silnice II/109 a jejím prostřednictvím pak do širšího spádového území.
- Trasy silnic II. a III. třídy je třeba považovat za dlouhodobě stabilizované (v rámci běžné silniční údržby budou prováděny pouze místní opravy, bude zajišťováno uvolnění rozhledových polí v trase i křižovatkách a šířkové uspořádání průjezdního průřezu bude postupně upravováno pro vedení minimální silniční kategorie S 7,5/70 u silnic II. třídy a S7,5/50 u silnic III. třídy).

Navazující síť místních a účelových komunikací:

- Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou územním plánem vymezeny za účelem zajištění průchodnosti sídlem a krajinou, pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek).
- Na páteřní skelet průjezdních úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.
- Některé záměry rozvoje ploch pro bydlení však vyvolají nároky na vytvoření územních podmínek pro zbudování přístupových/obslužných komunikací.

- Z5 - řešení územní studií
U lokality skupinové zástavby Z5 bude vypracována územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání navazující na stávající dopravní systém.
 - Z3 - propojovací komunikace, dopravní obsluha lokality
Do ÚP je zapracována jako veřejně prospěšná stavba VD1 místní účelová komunikace vedená napříč lokalitou (dnes se jedná o komunikaci zpřístupňující již část zastavěného pozemku 1809/11 novostavbou rodinného domu. Komunikace je vedena po pozemku 1809/1 v délce cca 60 m).
 - K2 - doprovodná víceúčelová komunikace
Do ÚP je zapracována jako plocha změny v krajině doprovodná víceúčelová komunikace v souvislosti se založením pásu zeleně K1 podél protihlukové stěny u dálnice D1. Komunikace bude zokruhovaná, naváže na stávající dopravní systém místních komunikací. Komunikace bude mimo jiné sloužit i jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci. Trasa komunikace je do ÚP zapracována jako veřejně prospěšná stavba VD1.
 - **U chatové kolonie je v rámci změnové plochy I/Z3 navržena přístupová komunikace k návrhové ploše individuální rekreace (RI).**
 - Doprava v klidu, dopravní vybavenost
Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.
 - Dopravní obsluha
Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy osob po železnici.
 - Územní plán respektuje současné umístění vlakové zastávky situované v západní části sídla.
- pozn.: Cykloturistika, pěší trasy v krajině - viz. kapitola e.4)

d.2) Technická infrastruktura

(viz. též grafická příloha: S2 schema - vodní hospodářství)

(viz. též grafická příloha: S3 schema - energetika, telekomunikace)

Plochy technické infrastruktury (TI)

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné (ČOV, vodárenské objekty apod.).

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Stav likvidace dešťových vod se nebude zásadně měnit.

Při vymezení stavebních pozemků musí být splněn požadavek na vsakování dešťových vod nebo jejich zadržení na pozemku před jejich svedením do oddílné dešťové kanalizace vycházející z platných právních předpisů.

Je nezbytné prosazovat zachycení dešťových odpadních vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (využívat akumulaci srážkových vod pro zalévání zeleně apod.).

Nové místní obslužné komunikace je v rozvojových lokalitách třeba upravit spádově (v podélném i příčném profilu) tak, aby srážková voda z jejich povrchu odtékala do nejbližších přirozených recipientních prvků v území, či též do stávající dešťové oddílné kanalizace.

Splaškové odpadní vody

Obec Hvězdovice využívá dva vybudované oddělené systémy kanalizace pro veřejnou potřebu - se samostatnými čistírnami odpadních vod ČOV I, ČOV II. Stávající systém likvidace splaškových odpadních vod na vlastní čistírny odpadních vod (ČOV I, ČOV II) bude zachován. Kanalizační síť bude rozšířena na celé zastavěné území včetně rozvojových lokalit Z3, Z4 a Z5.

Zásobování pitnou vodou

Obec má svou vlastní veřejnou vodovodní distribuční síť, která pokrývá cca 1/3 Hvězdonic.

Systém zásobení obce Hvězdovice pitnou vodou z obecního vodovodu pro veřejnou potřebu zůstane zachován a bude nadále s ohledem na ochranu podzemních vod preferován. Vodovodní síť bude rozšířena do celého zastavěného území a návrhových rozvojových lokalit Z3, Z4 a Z5.

Důsledně (např. formou zadání zpracování samostatné studie) je pak nutné celkově prověřit, tj. zkontrolovat typové řešení a parametry systému s ohledem na podmínky dalšího rozvoje celého zájmového území (obce). Akumulační objem vodojemu a vydatnost stávajících zdrojů nebude dostačující is ohledem na nezbytnost výhledově pokrýt celé zájmové území včetně lokalit navrhovaného rozvoje.

Zásobování požární vodou

V řešeném území bude i nadále potřeba požární vody kryta kombinovaně: odběrem odběrem vody ze Sázavy a hydranty osazenými na veřejném vodovodu.

Elektrifikace

Požadavky na zvýšení el. příkonů, popř. nové el. odběry budou řešeny postupně podle vznikajícího požadavku a finančních možností úpravou stávajících distribučních sítí (především posílením výkonu stávajících trafostanic (jejich rekonstrukcí a modernizací). Návrhem je respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV a trafostanic, případné přeložky s ohledem na nové stavební počiny v sídle jsou možné.

Zřizování dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídlem v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

Zásobování energiemi

Jako ekologicky vhodné zdroje energie jsou pro vytápění doporučeny kvalitní paliva pro přímé spalování, propan-butan, vytápění kotli na tuhá paliva třetí emisní třídy, či alternativní zdroje (sluneční energie, geotermální energie apod.).

Telekomunikace

Návrhem územního plánu jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou.

Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy.

Radiokomunikace

V oblasti radiokomunikací je důležité zajistit ochranu radioreléových spojů, pro jejichž provoz je nutné zajistit přímou viditelnost spolupracujících stanic.

Územním plánem jsou respektovány stávající zařízení: stávající radioreléové trasy vedené přes zájmové území, elektronické komunikační vedení jehož ochranné pásmo zasahuje severovýchodní část zájmového území.

Veřejné osvětlení

V rámci tras venkovního vedení distribuční sítě NN je paralelně realizována síť VO (veřejného osvětlení). Převažující část rozvodu veřejného osvětlení je v trase podzemního kabelového vedení.

Rozvody VO budou realizovány i k zastavitelným plochám. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

Územním plánem jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy zahrnující stávající funkční zařízení občanského vybavení veřejné vybavenosti (podrobný popis v části odůvodnění):

- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV),
- plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS),
- plochy občanského vybavení - jezdecký sport, parkur (OS1),
- plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM).

Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území a v plochách rozvoje, důraz je kladen zejména možnosti rozvoje související s turistikou.

d.4) Veřejná prostranství

- Územní plán vymezuje stávající plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) za účelem zajištění podmínek přiměřené umístění, rozsah, dostupnost a ochranu převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně. Do těchto vymezených ploch spadají upravené plochy v centrální části obce - podél železniční trati.
- Další pozemky veřejné zeleně budou vymezeny územní studií v rámci zastavitelné plochy Z5, v zadání územní studie je dána podmínka - v ploše vymezit pozemek veřejně přístupné zeleně o velikosti minimálně 700 m².

d.5) Nakládání s odpady

Obecně závazná vyhláška Obce Hvězdovice stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systému nakládání se stavebním odpadem, v souladu s platnými právními předpisy.

Stávající systém bude uplatněn i pro lokality rozvoje.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody. Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před

zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy vodní a vodohospodářské (W) - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Plochy lesní (NL) - plochy vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

Plochy zemědělské (NZ) - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí dále děleny na:

- plochy zemědělské - intenzivní zemědělské hospodaření (NZ) - převažující velkoplošné intenzivní zemědělské využití (týká se lokality mezi Levínem a Bezděkovem);

- plochy zemědělské - nivy (NZ1) - prioritou je ochrana přírodního charakteru zemědělských půd (trvalých travních porostů a extenzivně využívaných polí) v údolních nivách vodních toků - týká se pásu území nad Levinským potokem;

- plochy zemědělské - zahrady a sady, záhumenky (NZ2) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky; jedná se o zahrady v návaznosti na chatovou osadu "Na dlouhých";

- plochy zemědělské - areály pastvin a luk (NZ3) - plochy trvalých travních porostů určené pro mimoprodukční chov zvířat (pastviny pro výběh koní; louky určené na senoseč) ve vazbě na zastavěné území - na areál agroturistiky v Levíně.

Plochy smíšené nezastavěného území (NS_s) - do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Plochy smíšené nezastavěného území jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí dále děleny na:

- plochy smíšené - přírodní krajinná zeleň (NSp) - plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biocenter, biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny;

- plochy smíšené - přírodní a lesní zeleň (NSpl) - plochy jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biokoridorů) a dalších ekologicky cenných území na lesních pozemcích a na pozemcích s výsadbami dřevin charakteru lesa.

- plochy smíšené - přírodní a rekreační (NSpr) - plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability (biocenter, biokoridorů) a ekologicky cenných břehových partií v nezastavěném území u Sázavy. Jedná se o plochy určené pro odpočinek u vody, pro nepobytovou rekreaci, kde prioritou je ochrana přírodního charakteru území. Současně se jedná o chráněnou rozlivovou plochu v rámci protipovodňové ochrany.

Vymezené skladebné části ÚSES (biocentra, biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do nezastavěné plochy smíšené NS s kombinací indexů p - přírodní krajinná zeleň, pl - přírodní a krajinná zeleň, pr - plochy přírodní a rekreační; a do zastavěného území plochy ZS - zeleň sídelní, nezastavitelné zahrady.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území; v plochách NSp ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev v daném místě (lipová bučina s lipou srdčitou; podél Sázavy měkké luhy nížinných řek, podél drobných vodotečí údolní jasanovo olšové luhy).

Územní plán navrhuje plochy změn v nezastavěném území:

- Plocha K1 - pás zeleně podél protihlukové stěny u dálničního tělesa
Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro založení dostatečně širokého pásu ochranné - izolační zeleně (NSp) podél dálničního tělesa. V daném případě se jedná o plošnou výsadbu podél protihlukové stěny. Pás zeleně by měl mít šířku min. 40 m. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychle rostoucí a kosterní). Výsadba zeleně podél dálnice D1 musí respektovat TP 99 "Vysazování a ošetřování silniční vegetace".
- Plocha K2 - doprovodná víceúčelová komunikace

Do ÚP je zapracována jako plocha změny v krajině doprovodná víceúčelová komunikace v souvislosti se založením pásu zeleně K1 podél protihlukové stěny u dálnice D1. Komunikace bude zokružovaná, naváže na stávající dopravní systém místních komunikací. Komunikace bude mimo jiné sloužit i jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci.

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 2 a 3 ÚP Hvězdonic (Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

e.3) Územní systém ekologické stability

Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií.

Hlavním cílem vytváření ÚSES je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodně blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální.

Téměř celé území Hvězdonic spadá do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K61 "Štěchovice – Chraňbožský les", osa mezofilní hájová (MH). Osa biokoridoru je vedena po pravém břehu Sázavy, mimo území obce Hvězdonic. V obci Hvězdonic jsou vymezeny pouze prvky v lokální úrovni; tvoří je biocentra, biokoridory a interakční prvky. Skladebné části ÚSES jsou v řešeném území jednoznačně vymezené, částečně funkční až funkční; jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

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

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES

Lokální územní systém ekologické stability

Nadmístní systém ekologické stability (nadregionální a regionální) je doplněn systémem lokálním.

Parametry lokálního biokoridoru:

V lesních společenstvech je maximální délka 2 000 m, možné přerušení 15 m. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 1 500 m, přípustné přerušení zastavěnou plochou je 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka je 15 m.

Parametry lokálního biocentra:

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha. Minimální velikost biocentra na mokřadech je 1 ha, biocentra s kombinovanými společenstvy je 3 ha.

V řešeném území je vymezen lokální biokoridor LBK B "Sázava", zahrnuje vlastní vodní tok, břehové a doprovodné porosty a navazující lužní porosty v nivě, částečně prochází zastavěným územím přes nezastavitelné zahrady. V trase lokálního biokoridoru LBK B jsou vložena dvě biocentra: LBC B1 "Pod mostem" - lokální biocentrum je vloženo při západní hranici k.ú. Hvězdonic pod dálničním mostem na soutoku s bezejmenným potokem U studánky, zahrnuje vlastní vodní tok, břehové a doprovodné porosty mezi tratí a řekou.

LBC B2 "Louky u soutoku" - biocentrum je vymezeno při východní hranici k.ú. Hvězdonic na louce u soutoku s Drhlavským potokem. Problémem je zejména využívání louky jako tábořiště, kemp – jsou zde trvale umístěny mobil-homy, obytné přívěsy, maringotky, přístřešky a jejich počet se nadále rozrůstá po celé ploše biocentra. Součástí biocentra je lužní porost charakteru měkký luh.

Z lokálního biocentra LBK B1 je veden lokální biokoridor LBK 1 "Nad dálnicí" po hraně lesa nad zářezem dálnice až k podjezdu pod dálnicí U Naháče, kde se napojuje na biokoridor LBK 2 vedený v trase Drhlavského potoka od Vranova, a též se napojuje na LBK 5 vedený po zalesněných svazích nad Drhlavským potokem a Sázavou v k.ú. Chocerady.

Krajinná zeleň (NSp)

Plochy zeleně mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa. Jedná se o plošnou, bodovou a liniiovou zeleň v zemědělské krajině (remízy,

meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů), mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory. Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Cesty slouží zejména hospodářskému (zemědělskému a lesnickému využití), pěší turistice; místy slouží i dopravní obsluze lokalit v odloučené poloze (chatové osady). Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

V rámci změn v krajině je navržena doprovodná víceúčelová komunikace (K2) v souvislosti se založením pásu zeleně K1 podél protihlukové stěny u dálnice D1. Komunikace bude zokruhovaná, naváže na stávající dopravní systém místních komunikací. Komunikace bude mimo jiné sloužit i jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci.

Cykloturistické a turistické trasy:

Územním plánem jsou respektovány a stabilizovány cyklostezka č. 19 a žlutě značená turistická trasa:

- cyklostezka Zruč nad Sázavou – Davle, tzv. "Posázavská stezka", je vedena je přes Hvězdonicou lávku a po místních komunikacích obcí Hvězdovice, u dálničního sjezdu se pod mostem napojuje na silnici II/109;
- žlutě značená turistická trasa má počátek na pravém břehu Sázavy u Hvězdonické lávky, kde navazuje na červeně značenou Posázavskou stezku; trasa je přes Hvězdovice vedena po místních komunikacích ko lem vlakového nádraží a dále po levém břehu Sázavy přes Odranec a Lštění do Čerčan.

Hipostezky a hipotrazy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území pouze s ohledem na zájmy ochrany přírody.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině vyjma ploch specifikovaných v kapitole f. (např. záhumenky). Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné na základě prokázání jejich vhodnosti v navazujícím správním řízení. Prokázání přípustnosti je možné v odůvodněných případech např. při vymezení ochranných pásem vodních zdrojů. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

e.5) Protierozní ochrana

Převážná část zemědělské půdy, resp. orná půda je zatravněna. Zatravnění bylo provedeno na základě dotací SZIF (české i evropské zdroje) a trvalé travní porosty jsou nyní v režimu ekologického zemědělství /přechodné období. Část pozemků v okolí Farmy Levín slouží jako pastviny a výběh pro koně, louky mezi dálnicí a zastavěným územím obce jsou využívány pro senoseč. Historicky zde byly meze uspořádané po vrstevnicích, které dělily jednotlivé pozemky, v současné době travnaté plochy dostatečně plní protierozní funkci v krajině.

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, plochy přírodní krajinné zeleně (NSp), trvalé travní porosty a cestní síť stabilizovaná i navrhovaná. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

e.6) Ochrana před povodněmi

Krajský úřad Středočeského kraje stanovil pro vodní tok Sázavu a Drhlavský potok záplavové území. V řešeném území jsou záplavami ohroženy všechny obytné objekty podél Sázavy od průtoku Q20 a Šroubárna Marek s.r.o. Hvězdovice od průtoku Q10. Citlivým objektem je ČOV Hvězdovice – zdroj znečištění kategorie 1.

Územní plán stanoví podmínky využití území, k zachování volného průchodu vody při zvýšených průtocích:

- do záplavového území není navrhována žádná nová stavba;
- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 10 m (Sázava) / 8 m (významné vodní toky) / min. 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- nepřipustné je rekreační nadužívání nivních poloh podél Sázavy ve formě staveb a výrobků plnicích funkcí staveb, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maríngotky, přístřešky atd. v inundační - v aktivní i rozlivové záplavové zóně;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit

kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);

- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - NZ1 plochy zemědělské – nivy, NZ3 plochy zemědělské – areály pastvin a luk; NSp – krajinná zeleň; NSpr – plochy přírodní a rekreační).

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;

Výsadby v inundačním území nutno přizpůsobit směru proudnice vody.

Správní území Hvězdonic může být zasaženo zvláštní povodní z vodního díla Želivka (Švihov). Vzhledem k detailnímu technicko-bezpečnostnímu dohledu je toto velmi málo pravděpodobné.

- využití území ohroženého zvláštní povodní pod VD Želivka neupravuje žádný zvláštní předpis; územní plán výstavbu reguluje - navrženo je neumisťovat do ohrožených území kryty CO, obtížně evakuovatelná zařízení, sklady jedovatých a nebezpečných látek, nebudovat zde významná energocentra, neumisťovat do ohroženého území sklady cenného zboží apod.

e.7) Rekreace

Hvězdonice si dodnes udržují charakter výletní obce. Oblast kolem řeky Sázavy je významnou turistickou destinací pro sportovní vodáky, rybáře a pro rekreanty. Rekreace se uskutečňuje formou pobytové krátkodobé rekreace (chataření, chalupaření). Dříve možnost přechodného ubytování nabízely hotel Praha, územním plánem je tento objekt určen k přestavbě na bytový dům. Návrh územního plánu klade důraz na měkký turismus, tj. pěší turistiku, cykloturistiku, agroturistiku a na denní rekreaci obyvatel.

- v zájmovém území je několik chatových osad – plochy chatových osad jsou stabilizovány (RI), nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrhovány; jsou navrženy pouze v rámci I/Z3 (v návaznosti na chatovou osadu Na Dlouhých);
- územní plán vymezuje plochy smíšené obytné – rekreační (SR), vymezeny jsou za účelem zajištění podmínek pro bydlení a každodenní pobytovou rekreaci a relaxaci obyvatel; změny funkce stávajících rekreačních objektů na trvalé bydlení je podmíněno odpovídajícími prostorovými a technickými podmínkami (viz. kap. f);
- územní plán stabilizuje plochu určenou pro agroturistiku (VA), která je vymezena za účelem zajištění využití pozemků staveb pro agroturistiku a stavby související s mimoprodukčním chovem zvířat (statek Levín);
- územní plán stabilizuje plochu pro jezdecký sport (OS1) – parkur, klusácká dráha včetně potřebných doprovodných staveb souvisejících s provozováním jezdeckví a jezdeckého sportu ve vazbě na statek Levín;
- územní plán vymezuje plochy zemědělské - areály pastvin a luk (NZ3) – plochy trvalých travních porostů určené pro mimoprodukční chov zvířat (pastviny pro výběh koní; louky určené na senoseč) ve vazbě na zastavěné území - areál agroturistiky v Levíně;
- územní plán vymezuje plochy nezastavěného území smíšené s přírodní a rekreační funkcí (NSpr) za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a ekologicky cenných břehových partií v nezastavěném území u Sázavy. Jedná se o plochy určené pro odpočinek u vody, pro nepobytovou rekreaci, kde prioritou je ochrana přírodního charakteru území. Současně se jedná o chráněnou rozlivovou plochu v rámci protipovodňové ochrany;
- nepřípustné je rekreační nadužívání nivních poloh podél Sázavy ve formě staveb a výrobků plnicích funkcí staveb, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd. v inundační - v aktivní i rozlivové záplavové zóně;
- v rámci změn v krajině je navržena doprovodná víceúčelová komunikace (K2) v souvislosti se založením pásu zeleně K1 podél protihlukové stěny u dálnice D1. Komunikace bude zokruhovaná, naváže na stávající dopravní systém místních komunikací. Komunikace bude mimo jiné sloužit i jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci.
- systém značených turistických cest a cyklotras se nemění.

e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Hvězdonice se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani poddolovaná či sesuvná území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán Hvězdonice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Hlavní využití: stavby pro bydlení a hospodaření na venkově, související dvory a zahrady, další zemědělské pozemky.

Přípustné využití: stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení (např. ubytovací zařízení - penzion) a nerušící výroba se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:

Označení plochy:	P1
Max. intenzita zastavění:	30%
parcelace:	možno rozdělit maximálně na dvě stavební parcely
Výšková regulace:	max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní

Plochy bydlení - rodinné domy (BR)

Hlavní využití:	stavby rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. - stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní okolní zástavbě a uliční frontě. Pozemky dělit a dodatečně zastavovat v zastavěném území je možné pouze za předpokladu, že bude respektována minimální výměra pozemku 800m ² . Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:

Označení plochy:	Z1, Z2, Z3, Z5, I/Z2
Max. zastavěná plocha/parcely:	min. velikost stavební parcely 900 m ² 300 m ²
Výšková regulace:	max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní
Označení plochy:	Z4
Max. zastavěná plocha/parcely:	min. velikost stavební parcely 900 m ² 300 m ²
Výšková regulace:	max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní

Plochy bydlení - jiné (BX)

Hlavní využití:	pozemky skupin rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. veřejná prostranství, garáže související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím. - stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání pro plochu I/Z4:	Vymezování a využívání pozemků musí splnit zákonné předpisy a vyhlášky. Výšková hladina Maximální výška jsou dvě nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží/nebo podkroví. Výška atiky/hřebene nepřesáhne 9,5 m nad terénem. Počet nadzemních podlaží Počítá se po hlavní římsu, nezahrnuje podkroví. Podkroví Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nad stropem, určený k účelovému využití.

Plochy bydlení - bytové domy (BH)

Hlavní využití:	stavby bytových domů,
Přípustné využití:	veřejná prostranství, včetně dětských hřišť, související zemědělsky využívané pozemky (zahrady a záhumenky), související dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím. - stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení architektonické jednoty celku.

Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)

Hlavní využití:	stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci,
-----------------	--

Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím. - stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní okolní zástavbě a uliční frontě.

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:	stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.)
Přípustné využití:	veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), související dopravní a technická infrastruktura,
Podmíněně přípustné využití:	stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:	stavby a zařízení občanského vybavení komerční občanské vybavenosti (sloužící například pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, stravování, služby).
Přípustné využití:	veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), související dopravní a technická infrastruktura,
Podmíněně přípustné využití:	Zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Byty služební a byty majitelů zařízení či případně dalších bytových jednotek, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení a na základě prokázání dodržení splnění hygienických limitů hluku.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).

Prostorové uspořádání pro plochy návrhu:

Označení plochy:	Z6
Max. intenzita zastavění:	30%
Výšková regulace:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)

Hlavní využití:	Stavby a zařízení občanského vybavení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu,
Přípustné využití:	stavby a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, veřejná prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť,

Nepřípustné využití: doprovodná a ochranná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Plochy občanského vybavení - jezdecký sport, parkur (OS1)

Hlavní využití: částečně zpevněné a zpevněné plochy pro jezdecký sport - klusácká dráha, jezdecký parkur, výběhy pro koně.

Přípustné využití: terénní úpravy související s jezdeckým sportem; doprovodné stavby související bezprostředně s provozováním jezdeckví a jezdeckého sportu (oplocení, terénní a jezdecké překážky, cílová věž, lehká tribuna pro obecnostvo); doprovodná a ochranná zeleň související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití: umístování doprovodných staveb sloužících pro návštěvníky a provozovatele ploch – malé stravovací zařízení apod., bez stálého hygienického zázemí;

Podmínky přípustného využití: stálé hygienické zázemí (WC) pro provozovatele jezdeckého sportu i pro návštěvníky ploch bude zajištěno v areálu statku Levín; parkování návštěvníků bude zajištěno na plochách místních komunikací a na odstavné ploše u statku Levín, nedojde k odstavování vozidel na zatravněných plochách, zejména uvnitř nebo v blízkosti hranice 2. PHO vodních zdrojů.

Nepřípustné využití: umístování veškerých druhů staveb mimo přípustných a podmínečně přípustných, zejména objektů pro ustájení zvířat; nepřípustné je takové využití, které by bylo v rozporu s povolenými činnostmi v 2. PHO vodních zdrojů místního vodovodu; veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Prostorové uspořádání: veškeré stavební zásahy v území budou mít charakter lehkých odstranitelných staveb, využíváno bude dřeva a přírodních prvků a materiálů, vyloučeny jsou zděné objekty a jiné neodstranitelné stavby

Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)

Hlavní využití: stavby pro rodinnou rekreaci,

Přípustné využití: stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky ochranné a sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství.

Podmíněně přípustné využití: rodinné penziony, doplňující komerční občanská vybavenost a sklady zahradního a sportovního materiálu se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití: Vše ostatní (zejména ty stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami).

Prostorové uspořádání: Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny stavby pro rodinnou rekreaci určující charakter místa). Zastavěnost je limitně dána zastavěností na sousedních pozemcích.

Plochy výroby a skladování - agroturistika (VA)

Hlavní využití: pozemky určené pro agroturistiku,

Přípustné využití: stavby související s mimoprodukčním chovem zvířat - agroturistikou (např. kryté jízdní, sklady krmiv, stáje), pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky ochranné zeleně, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, pozemky související občanské vybavenosti a zázemí pro klienty (např. stavby a zařízení lokální administrativy, školící zařízení, zařízení přechodného ubytování)

Podmíněně přípustné využití: Chovy zvířat v rozsahu, kdy pachová zóna nezasahuje okolní stavby pro bydlení. Do ploch lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Investor je v navazujícím správním řízení povinen prokázat, že nový záměr neovlivní negativně stavby pro bydlení.

Nepřípustné využití: Vše ostatní.

Prostorové uspořádání:	Při přestavbách dbát na zachování stávajících architektonických hodnot. Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení architektonické jednoty celku. Nové objekty musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.
------------------------	--

Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:	stavby a zařízení pro výrobu (areály lehkého průmyslu) a skladování, stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,
Další přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), ochranná a izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout stavby bytů služebních (včetně ubytoven pro zaměstnance), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Investor je v navazujícím správním řízení povinen prokázat, že nový záměr neovlivní negativně stavby pro bydlení.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Nové objekty musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí, hodnotnou zeleň.

Plochy výroby a skladování - drobná výroba (VD)

Hlavní využití:	stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,
Další přípustné využití:	veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), ochranná a izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Investor je v navazujícím správním řízení povinen prokázat, že nový záměr neovlivní negativně stavby pro bydlení.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Hlavní využití:	stavby a zařízení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě),
Přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)

Hlavní využití:	pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně).
Další přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov), pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)

Hlavní využití:	pozemky dálnic, silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření).
-----------------	---

Další přípustné využití:	stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot),
Nepřípustné využití:	stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Prostorové uspořádání:	vše ostatní. Podmínky nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)

Hlavní využití:	místní a místní účelové komunikace (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Další přípustné využití:	stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
Nepřípustné využití:	stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Prostorové uspořádání:	vše ostatní. Podmínky nejsou stanoveny.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Hlavní využití:	veřejně přístupná zeleň.
Další přípustné využití:	další druhy veřejných prostranství, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)

Hlavní využití:	zahrady a další zemědělská půda související s obytným územím.
Přípustné využití:	pozemky ÚSES v zastavěném území. doplňkové stavby ke stavbě hlavní sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, altány, bazény), oplocení, zeleň, další stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím. Vyloučena možnost zahušťování zastavěného území drobnými stavbami a výrobky plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, marigotky, přístřešky atd..

Plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)

Hlavní využití:	pozemky ochranné a izolační zeleně, pozemky ÚSES v zastavěném území.
Podmíněně přípustné využití:	za podmínky prokázání, že tyto se nedají realizovat v jiných plochách funkčního využití území v zastavěném území: pozemky související technické a dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území. oplocení, pokud nezasahuje do prvků ÚSES.
Nepřípustné využití:	Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, marigotky, přístřešky atd.

Plochy lesní (NL)

Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa.
Další přípustné využití:	pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury. stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Podmíněně přípustné využití:	další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území (NSpl, NSp):

Plochy smíšené - přírodní a lesní zeleň (NSpl)

Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesní lemy, porosty charakteru lesa na zemědělské půdě, ostatní plochy krajinné zeleně;
Další přípustné využití:	břehové porosty, ochranná zeleň; pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.), pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny, stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Podmíněně přípustné využití:	vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek) změny kultury na pozemky určené k plnění funkcí lesa na základě prokázání, že změny budou umístovány na půdách nevhodných pro zemědělskou rostlinnou výrobu a za podmínky návaznosti na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa. další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní krajinná zeleň (NSp)

Hlavní využití:	ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, ochranná zeleň;
Další přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.), plochy lesů, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,
Podmíněně přípustné využití:	vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. informační prvky naučných stezek) Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů, další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.
Podmíněně přípustné využití:	<u>Plocha K1 - pás zeleně podél protihlukové stěny u dálničního tělesa:</u> Podmínečně přípustné je založení zeleně na zemním valu, popř. vybudování retenční /zasakovací nádrže jako součást neškodného odvádění dešťových vod. Pro realizaci zemního valu a odvodňovacího zařízení nutno splnit následující podmínky: - zpracování podrobného inženýrsko-geologického průzkumu; - pro detailní stanovení možnosti zasakování vod je nezbytný hydrogeologický průzkum s provedením zasakovacích zkoušek; množství dešťových vod odváděných do zásaku by měl odpovídat výměře a struktuře odvodňované plochy; - pokud na základě závěrů hydrogeologického průzkumu nebude možno vody plně zasakovat, nutno zajistit neškodné odvedení dešťových vod do dešťové kanalizace / do recipientu – doložit výpočty; - vhodnost použití zeminy /zemníku pro výstavbu zemního valu bude ověřena geologickými sondami a k vyhodnocení vhodnosti zeminy

Nepřípustné využití:	bude přizván geolog. Použité zeminy musí být ekologicky nezávadné, tj. nesmějí ohrozit složky životního prostředí, zejména podzemní vody; - přístupovou komunikaci pro provádění veškerých zemních prací nutno zajistit mimo zastavěnou část obce ! vše ostatní.
Plochy smíšené - přírodní, rekreační (NSpr)	
Hlavní využití:	plochy krajinné zeleně v inundačním území, plochy určené pro nepobytovou rekreaci ve volné krajině (rekreační louky); opatření k zajištění protipovodňové ochrany území.
Přípustné využití:	hřiště přírodního charakteru; drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch; zařízení pro nepobytovou rekreaci ve volné krajině – travnaté plochy s nepevnými pěšinami, sezonní táboření a stanování, vegetační úpravy nenarušující charakter území a které nejsou v rozporu s protipovodňovou ochranou území, opatření ke zvyšování retenční schopnosti území,
Podmíněně přípustné využití:	výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích a účelových komunikací, jejichž trasování mimo plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci. umístění informačních prvků, hřišť, piknikových míst a staveb sloužících obsluze vodních ploch lze pouze na základě prokázání, že tyto nenaruší přírodní charakter lokality
Nepřípustné využití:	Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, druhy činností, které svými negativními účinky a vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro nepobytovou rekreaci ve volné krajině; umísťování (i dočasné) drobných zemědělských i jiných staveb a výrobků plnících funkci stavby (mobil-homy, obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.); umísťování soliterních prodejních stánků; využívání ploch převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů; oplocení.

Plochy zemědělské (NZ)

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí děleny na:

- **plochy zemědělské – intenzivní zemědělské hospodaření (NZ)**
- **plochy zemědělské - nivy (NZ1)**
- **plochy zemědělské - zahrady a sady, záhumenky (NZ2)**
- **plochy zemědělské - areály pastvin a luk (NZ3)**

Plochy zemědělské – intenzivní zemědělské hospodaření (NZ)

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu obhospodařované zejména velkovýrobním způsobem.
Další přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek); stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch;
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: - umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny, - splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu; - splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);
Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

Nepřípustné využití: Vše ostatní.

Plochy zemědělské – nivy (NZ1)

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost a extenzivně využívaná pole v údolních nivách vodních toků.

Další přípustné využití: péče a ochrana chráněných prvků přírody;
plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;
pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě;
stavby k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav);
stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch;
obnova extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou

Podmíněně přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků – bez umělého navyšování terénu a bez podsklepení a který:
- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,
- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

Nepřípustné využití: jakékoliv nové stavby a stavební činnost nesouvisející s přípustným využitím,
úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén,
změna stávající kultury trvalých travních porostů na ornou půdu, změny vodního režimu (odvodňování),
vykopávky i ukládání a skladování stavebního materiálu

Plochy zemědělské – zahrady a sady, záhumenky (NZ2)

Hlavní využití: malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky), s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky

Další přípustné využití: drobná pěstitelská a chovatelská činnost;
plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.

Podmíněně přípustné využití: oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na zastavěné území;
pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:
- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,
- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,

Nepřípustné využití:	- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území). realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky; zahradkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště; zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace; kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí; celoplošná změna kultury na ornou půdu.
----------------------	---

Plochy zemědělské - areály pastvin a luk (NZ3)

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu – trvalé travní porosty (pastviny) určené k výběhu hospodářských zvířat a koní, louky určené na senoseč
Další přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Podmíněně přípustné využití:	drobné stavby související s hlavní funkcí (seník, krmelec, napajedlo); drobné vodní plochy; cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí); nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV; terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepši organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny; pozemky staveb a zařízení zemědělského hospodářství jsou podmíněně přípustné na základě prokázání jejich vhodnosti v navazujícím správním řízení; veškeré činnosti a opatření v PHO vodního zdroje místního vodovodu budou v souladu s podmínkami pro činnosti v PHO vodních zdrojů; veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma; Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Nepřípustné využití:	Je nepřipustné realizovat novostavby jiné než výše uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné, realizovat stavby a funkce, které jsou v rozporu s regulativy přípustného funkčního využití a podmíněného funkčního využití.

Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Další přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
Podmíněně přípustné využití:	další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

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

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění

Územním plánem jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění:
Vymezené veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura

- VD1 místní účelová komunikace vedená ve směru od stávající účelové komunikace napříč lokalitou Z3.
- VD2 místní účelová komunikace K2 navržená v souvislosti se založením pásu zeleně K1 podél protihlukové stěny u dálnice D1.

Územním plánem jsou vymezena veřejně prospěšná opatření s právem vyvlastnění bez předkupního práva:
 Veřejně prospěšná opatření - ochranná zeleň
 K1 Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní krajinná zeleň (NSp) plochy určené pro umístění krajinné zeleně s převažující ochrannou a izolační funkcí

Rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem
 Územním plánem nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a prostranství s předkupním právem.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 Územním plánem je vymezena plocha územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití). Plocha územní rezervy je vymezena graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Hvězdonic (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

Označení plochy: UR1
 Možné budoucí využití: územní rezerva určená pro plochy bydlení - rodinné domy.

j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci
 Územním plánem je vymezena plocha Z5, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohodou o parcelaci). Rozsah plochy s podmínkou dohody o parcelaci je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území).

k) Vymezení ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.

l) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií

Územní studie obytné zástavby

Územním plánem Hvězdonic je vymezena plocha Z5 s prověřením změn využití územní studií.

Označení plochy: Z5
 Funkční využití: Plochy bydlení - rodinné domy (BR)
 Popis: Plocha mezi novou rodinnou zástavbou a krajinou určená pro bydlení v izolovaných rodinných domech, zahrady.
 Předmět řešení: Předmětem řešení územní studie bude členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy a zároveň byly zohledněny omezující podmínky.
 Omezující podmínky: Urbanistickou i hmotovou strukturu navrhnout tak, aby tvořila plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním charakteru okolní zástavby a jejich vzájemných vazeb. Výstavba bytových domů není přípustná.
 Vymezit pozemky veřejných prostranství s obslužnými a zklidňujícími komunikacemi tak, aby byla umožněna etapizace výstavby.
 Podél komunikací ve veřejných prostranstvích umožnit výsadbu vzrostlé zeleně a to např. jako prostorového dělicího prvku od urbanizované a volné krajiny.
 V ploše vymezit pozemek/pozemky veřejně přístupné zeleně o celkové velikosti minimálně 700 m².
 Respektovat OP nadzemního vedení VN 22 kV / navrhnout přeložku tohoto vedení do podzemní kabelové trasy.

Lhůta:

Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

Rozsah plochy s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území).

m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová část územního plánu Hvězdovice má číslovaných stran. První tři číslované strany obsahují informaci o pořizovateli, projektantovi a obsahu. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).