

Územní plán Zruč nad Sázavou

Úplné znění po vydání změny č.8



Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant : ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora Autorizace ČKA 962
Datum – září 2026

Ing. arch.
Rostislav
Jukl

Digitálně podepsal
Ing. arch. Rostislav
Jukl
Datum: 2026.09.19
08:20:34 +02'00'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Územně plánovací dokumentace	Úplné znění územního plánu Zruč nad Sázavou po vydání změny č.8
Vydávající orgán	Město Zruč nad Sázavou
Pořadové číslo změny	8
Datum nabytí účinnosti změny	1.10.2026
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Bc.Yveta Horynová DiS
Funkce	referent Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	Yveta Horynová, DiS. Digitálně podepsal Yveta Horynová, DiS. Datum: 2026.10.07 14:08:57 +02'00'

Obsah textové části územního plánu:

Identifikační údaje

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
- e) Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této do evidence územně plánovací činnosti
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Obsah dokumentace		
Územní plán		
<u>Textová část včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3 Technická infrastruktura	1 : 5 000
	č.v.4 Veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu	1 : 5 000
Odůvodnění územního plánu		
<u>Textová část</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.5 Koordinační výkres	1 : 5 000
	č.v.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Identifikační údaje :

Název :	Úplné znění územního plánu Zruč nad Sázavou po vydání změny č.8
Vymezení řešeného území:	řešeným územím je správní území města Zruč nad Sázavou
Počet katastrálních území :	3 katastrální území: Zruč nad Sázavou, Nesměřice, Želivec
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel :	Městský úřad Kutná Hora, Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant :	ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování :	září 2026

1. Textová část územního plánu

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno **k 31.3.2026** v grafické části ve výkresech v měřítku 1: 5000:

- č.v.1 Základní členění území
- č.v.2 Hlavní výkres

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území plynule navazuje na dosavadní vývoj. Vychází zároveň z požadavku na respektování stávajících hodnot, z historicky založené koncepce, z polohy města, daného terénního reliéfu a ze záměrů promítnutých do výsledného funkčního a prostorového uspořádání města. Budou podporovány zejména funkce bydlení, rekreace a občanské vybavenosti, které zároveň umožňují zvýšení rekreačně turistického potenciálu města ve všech jeho místních částech.

Rozvoj funkce bydlení je a bude převažujícím způsobem využití území. Je zajištěn nabídkou vhodných ploch, které vytvářejí i dostatečný prostor do budoucna, a to ve všech jeho částech mimo Želivec, kde je situace stabilizovaná. Rozvoj ploch pro bydlení je vymezen především v severní části území nad pátevní komunikací jdoucí městem. Jsou to plochy směrem k Dubině, navazující na již zastavěné plochy pro bydlení, případně navazující na plochy občanského vybavení. Dále plochy pro bydlení navazující a spojující dvě zastavěné plochy pro bydlení v Pardidubech. Ve východní části je vymezena rozvojová plocha pro bydlení v prostoru za nádražím, rovněž navazující na již zastavěné plochy pro bydlení. Částečně tak vyplní druhý meandr vytvořený řekou Sázavou. Charakter blízké výroby v žádném případě nesmí snížit kvalitu prostředí, a to ani ve stávající zástavbě, na kterou tato plocha navazuje. Charakter současné výroby toto splňuje.

Koncepce rozvoje ploch pro bydlení v Nesměřicích uzavírá území této části města a je vymezena jak v zastavěném území, tak v nově vymezených plochách pro bydlení, a to v dostatečné míře.

Umístění nových zastavitelných ploch je navrženo převážně v přímé vazbě na zastavěné území. Je respektováno účelné využití těchto ploch při zachování stávajících hodnot území a dané urbanistické koncepce.

Pro funkci bydlení jsou navrženy i plochy v zastavěném území, a to jako doplnění některých lokalit toto umožňujících. Zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako zastavitelné plochy.

Rozvoj funkcí rekreace a občanské vybavenosti je preferován v návaznosti na stávající vybavenost, rozšiřuje její možnosti a vytváří nové prostory pro udržitelný rozvoj obce. Umožněno je umísťování občanského vybavení v zastavěném území i v zastavitelných plochách města včetně jeho místních částí. Využití území musí být, v konkrétních případech, v souladu s níže stanovenými podmínkami využití ploch.

Rozvoj výrobní funkce je preferován ve vymezených plochách nad městem směrem k Souticím a dále na plochách, které slouží pro výrobu v současné době a jejich výrobní funkce je tímto územním plánem potvrzena. Výroba, a to i zemědělská živočišná, nesmí nad přípustnou mez danou právními předpisy ovlivňovat stávající stavby a nově navržené plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

Dále bude podporováno obvyklé obhospodařování půdního fondu, podnikání s tímto hospodařením související a další podnikání; podnikání nesmí nad přípustnou mez narušit bydlení a pobytovou rekreaci.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

Jsou respektovány nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR – pro ochranu jejich hodnot postačí obecná ochrana stanovená právními předpisy. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovité kulturní památky a jejího bezprostředního okolí, je nepřípustná. Nutno dbát rovněž na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice, prostředí, měřítko a panorama Zámku.

Pro předpokládané území s archeologickými nálezy I. kategorie v Nesměřicích postačí obecná ochrana stanovená právními předpisy.

„Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.“

Jako součást památkové ochrany bude nutné trvale zachovat plochu a regulační stavební čáry náměstí ve staré části Zruče nad Sázavou.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Historické centrum staré a nové Zruče představuje kulturně, historicky i architektonicky zajímavý celek, kde se setkává několik historických období. Návrh územního plánu posiluje a stabilizuje společenský význam obou center vymezených veřejným prostranstvím – náměstím. Je chráněn jejich charakter a při nové zástavbě musí být respektována výšková hladina budov.

V řešeném území je řada architektonicky hodnotných objektů, které je třeba zachovat jako nedílnou součást města, zejména budovy v areálu bývalého Sázavanu – historické objekty původní továrny Baťa, a Zručský dvůr.

Při nové výstavbě musí být individuálně posuzovány dálkové pohledy a průhledy především na dominantu Zámku a jeho nejbližšího okolí.

V ostatních případech postačují podmínky vyplývající přímo z právních předpisů nebo podmínky uvedené v jiných částech tohoto územního plánu.

Územní plán stanoví podmínku doporučené optimální velikosti pozemků určených k funkci bydlení v rodinných domech, kterou se rozumí plocha cca 800 – 1 000 m² v zastavěném území a cca 800 – 1200 m² v zastavitelných plochách - dle lokality. Řešení konkrétních velikostí pozemků je v pravomoci stavebního úřadu.

Aby se předešlo nežádoucím formám zástavby, je u plošně rozsáhlejších funkčních ploch vyžadováno zpracování územní studie (viz dále).

V částech města Zruč nad Sázavou – Dubina, Nesměřice a Želivec musí řešení výstavby respektovat tradiční venkovskou architekturu a použití tomu odpovídajících materiálů.

Pro rozvoj všech funkcí je nezbytné udržet krajinný ráz s dominantou Zámku, měřítko zástavby nenarušující její dosavadní charakter a zajistit tak ochranu hodnot území.

Ochrana přírodních hodnot

Územní plán respektuje evropsky významné lokality Natura 2000.

V území řešeném územním plánem jsou dvě evropsky významné lokality – EVL a to řeka Sázava a řeka Želivka.

Na území města Zruč nad Sázavou zasahují částečně 2 evropsky významné lokality (dále jen EVL): CZ0213067 Sázava a CZ0214016 Želivka. EVL CZ0213067 Sázava zaujímá tok řeky Sázavy v úseku od soutoku s Ostrovským potokem ve Zručí nad Sázavou po dolní jez v Ledči nad Sázavou, předmětem ochrany je bolen dravý (*Aspius aspius*). EVL CZ0214016 Želivka zahrnuje celou vodní nádrž Švihov včetně části toku řeky Želivky nad nádrží až k Miletínu, její hráz a plochy v blízkosti nádrže (skalní výchozy a plošinu u Sedlické zátoky, část jižního břehu a další menší plochy u Bernartic).

Záměry a využití nesmí mít negativní dopad na prostupnost v koridoru migrace velkých savců a je záměr nutno projednat s orgány ochrany přírody a krajiny.

Obě evropsky významné lokality a migrační koridor jsou vyznačeny v dokumentaci změny ve výkresech č.3 a č.5.

Řeka Sázava je přírodní památka. Řeka Želivka je národní přírodní památka.

Vymezení prvků ÚSES včetně regionálních bylo provedeno dle generelu ÚSES ORP Kutná Hora, který byl pro tuto změnu č.6 závazným podkladem. Byl projednán a tak je považováno za dané, že i je v souladu s návrhem a vymezením prvků ÚSES ze ZÚR.

Ve vymezených biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může dojít ke křížení s liniovými stavbami.

Návrhem je řešena ochrana výhledů a krajinného panoramatu. Podmínkou při rozhodování je prokázání lokality zástavby Z2, Z22 panoramatickými pohledy z exponovaných míst a stanovení konkrétních podmínek ochrany.

K ochraně a rozvoji hodnot území se nově vymezují zejména podmínky urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v dalších částech tohoto územního plánu. V ostatních případech pro ochranu hodnot území postačují podmínky vyplývající z právních předpisů.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce zdůrazňuje princip optimálního využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků.

Urbanistická koncepce je vyjádřena zejména v plošném a prostorovém uspořádání obsaženém v hlavním výkresu v měřítku 1: 5000,

Dále v podmínkách uvedených v písmenu f) této textové části územního plánu.

Je sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění vlastního města Zruč nad Sázavou, který je tvořen třemi relativně samostatnými celky, jejichž prostorově sjednocujícím prvkem je blízkost a poloha meandrujícího toku řeky Sázavy. Funkci této přirozené kompoziční osy ještě zvýrazňuje historická železniční trať, vedená paralelně s řekou. Železnice v této poloze je ale příčinou poněkud nevhodného založení dvou průmyslových zón v jinak atraktivním prostředí údolí Sázavy. Územní plán tyto plochy pouze stabilizuje a nově vymezuje výrobní plochy v okrajové části směrem k Souticím.

Návrh územního plánu je založen na principu rozvoje a soustředění výstavby do stávajících sídel nebo do ploch přímo na tato sídla navazujících. Tento princip musí být při rozhodování respektován.

V územním plánu Zruč nad Sázavou jsou převzaty rozvojové plochy ze stávajícího - původního - územního plánu a všech jeho následných změn. Z nově navrhovaných ploch se jedná především o plochy doplňující zastavěné území pro obytnou a občanskou zástavbu, pro drobnou výrobu, popřípadě plochu pro technickou vybavenost a opatření v krajině.

Menší rozptýl zastavitelných ploch do krajiny je pouze v části Zruč nad Sázavou - V Pardidubech a Dubině, které jsou převzaty ze stávajícího, původního územního plánu a jeho následných změn - byly již dříve odsouhlaseny a jsou požadovány obcí.

U těchto rozptýlených ploch musí být kladen zvláštní důraz na citlivé začlenění zástavby do okolí a vhodné doplnění zelení, aby co nejméně narušovala krajinný ráz.

Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky:

- vlastní město i místní části se budou i nadále územně rozvíjet jako samostatná sídla;
- je nepřipustné umisťovat, mimo zastavitelné plochy, nové stavby pro bydlení nebo rekreaci v krajině - nepřipustný je také vznik samot;
- v plochách pro bydlení budou povolovány nové stavby pro bydlení v bytových domech, jen pokud svými plošnými a prostorovými parametry splní požadavky uvedené pod písmenem f) této textové části u jednotlivých dotčených ploch;
- v plochách pro bydlení jsou přípustné stavby pro podnikání i stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva; žádná z těchto staveb ani její užívání nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez bydlení nebo pobytovou rekreaci; zdravotnická a školská zařízení a užívání jiných staveb se zvláštními podmínkami na kvalitu prostředí z hlediska hygienického a životního prostředí,
- v plochách pro bydlení bude umožněna i výstavba splňující kritéria rodinné rekreace a velikosti pozemků a hustota zástavby bude respektovat požadavek na

dostatečné plochy pro zahrádkaření na vlastním pozemku, výjimkou může být jen zástavba v jednotlivých prolukách stávající zástavby;

- přednostně se navrhuje rozvojové plochy bydlení ve vazbě na zastavěné území a přístupné ze stávajících komunikací;
- podmiňují se rozvojové plochy pro bydlení, nepřístupné ze stávajících komunikací, vybudováním obslužných komunikací;
- nová výstavba, obnova a dostavba, zejména staveb pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, je možná nejen ve vymezených zastavitelných plochách, ale i v prolukách stávající bytové zástavby;
- stabilizují se plochy soustředěné zástavby rekreačních chat a zahrádkářských osad;
- umožňuje se rozvoj objektů pro rekreaci typu chalup v rámci ploch bydlení, v souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení;
- navrhuje se plocha pro rekreaci typu pobytové louky, případně tábořiště pro vodáky – využití části plochy s funkcí rekreace, bez nároku na trvalé stavby, včetně přírodního veřejného koupaliště v záplavovém území Q100;
- stabilizuje se plocha občanského vybavení a vymezují se nové plochy pro rozvoj občanského vybavení;
- je umožněn rozvoj ploch a zařízení pro sport, a to i v rámci ploch bydlení, občanského vybavení, v souladu s podmínkami využití ploch;
- v nezastavěném území jsou přípustné i stavby dopravní a technické infrastruktury (s výjimkou staveb pro likvidaci odpadů) přímo nezahrnuté do grafické části tohoto územního plánu, včetně nových polních cest a případné obnovy vybraných rozorávaných cest, cyklostezek, turistických cest, stezek pro jízdu na koni apod.;
- plochy územních rezerv nejsou zastavitelnou plochou bez změny územního plánu; pro tyto plochy platí podmínky plochy, přes kterou jsou zakresleny jako překryvná vrstva; v plochách územních rezerv nesmí být dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil účel, pro který byla územní rezerva navržena;
- ve všech částech města Zruč nad Sázavou musí být zachováno veřejné prostranství tvořící náměstí nebo náves, zástavba ani v případě přístaveb zde nesmí být umístěna před stávající uliční čáru;
- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci dvě nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb výšku 15 m nad terénem; výška staveb v plochách pro výrobu, které jsou vymezeny směrem k Souticím, bude posuzována individuálně. Za podkroví se pro účely tohoto územního plánu považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 120 cm. Výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území;
- v nově vymezené ploše řešené změnou č.5 může na 10% této plochy dosáhnout maximální výška obytných domů šest podlaží. Na zbylé ploše pět podlaží a méně;
- je možné vymezit plochy přestavby pro které není nutné pozemky vyvlastnit a vyplývají pouze ze změny funkčního využití plochy.

Zastavitelné plochy:

Vymezení zastavitelných ploch je zakresleno v grafické části :

č.v.1 Základní členění území

č.v.2 Hlavní výkres

Zastavitelné plochy byly původním územním plánem číslována očíslovány Z 1 – Z 29.

Některé z těchto ploch byly již zastavěny a jsou v zastavěném území.

Plochy Z15, Z16, Z25 a Z26 uprostřed zastavěného území jsou přejmenovány změnou stavebního zákona na **transformační plochy**. Jejich regulace a využití se tím nemění.

Podmínky pro využití konkrétní zastavitelné plochy je podrobně stanoveno v části f).

Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny vybrané plochy s následující funkcí:

Plochy bydlení -	plochy bydlení hromadné individuálního bydlení,
Plochy smíšené obytné městské, obytné venkovské,	
Plochy rekreace -	všeobecná
Plochy občanského vybavení -	všeobecné sport
Plochy veřejných prostranství -	všeobecná
Plochy dopravní infrastruktury -	silniční
Plochy technické infrastruktury,	
Plochy výroby lehké.	

Výpis zastavitelných ploch

Z 1a – plochy bydlení hromadné

Z 1b - plochy bydlení individuální

Z 1c - plochy občanského vybavení - všeobecné – lokalita Na Pohoří,

- prověřit územní studii: jedna na Z 1a a Z 1b, druhá na Z 1c,

Z 2 - plochy individuálního bydlení – lokalita V Pardidubech – prověřit územní

studii, Z 3 – plochy individuálního bydlení – lokalita Na farském

- *částečně zastavěna, zastavěné pozemky převedeny do stabilizovaných ploch,*

Z 4 – plochy individuálního bydlení - lokalita Nad ovčínem,

Z 5a – plochy individuálního bydlení a plochy smíšené obytné městské – U brodu,

Z 5b - plochy smíšené obytné městské – pozemky za nádražím - prověřit územní

studii Z 6 – plochy individuálního bydlení – lokalita Zářečí,

Z 8 – plochy smíšené obytné venkovské – lokalita v Dubině,

Z 10 – plochy smíšené obytné městské – lokalita Nad

mlýnkem, Z 11 – plochy smíšené obytné venkovské –

Nesměřice,

Z 12 – plochy smíšené obytné venkovské –

Nesměřice, Z 13 - plochy smíšené obytné venkovské

– Nesměřice,

Z 15 – plochy občanského vybavení – všeobecné

- lokalita v Nové Zruči,

Z 16 – plochy občanského vybavení – všeobecné

- lokalita v Nové Zruči,
- Z 17 – plochy občanského vybavení – sport
 - pozemky u požární nádrže Dubina,
- Z 18 – plochy občanského vybavení – sport
 - pozemky u požární nádrže Nesměřice,
- Z 19 – plochy rekreace – všeobecná, plochy občanského vybavení – všeobecné - Zářečí, pozemky západně od fotbalového stadionu
- Z 21 – plochy výroby lehké – pozemky navazující na severu na areál Sázavanu
 - část plochy změněna změnou 3.1 na plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – plocha zastavěna a převedena do stabilizovaných ploch: plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení,
- Z 22 – plochy výroby lehké - Na Nesměřicku ,
- Z 23 – plochy výroby lehké - Maloniny ,
- Z 24 – plochy veřejných prostranství všeobecná- pozemek pod zámkem (u garáže SHD)
- Z 25 – plochy veřejných prostranství - Náměstí MUDr. Svobody,
- Z 26 – plochy veřejných prostranství - pozemky mezi tratí Zruč n.S.– Kutná Hora a silnicí II/126,
- Z 27 – plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční - na východním okraji města v zatáčce směr Zbraslavice,
- Z 28 - plochy technické infrastruktury – ČOV Nesměřice,
- Z 29 – plochy rekreace – pobytové a sportovní – Želivec stávající střelnice – dáno do souladu se skutečností.

Vymezení hranic zastavěného území je aktualizováno.

Do stavu jsou převedeny části zastavitelných ploch Z.3 a Z.12, nově zastavěné plochy jsou vyznačeny v příloze.

Územní rezervy jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkrese základního členění

Seznam územních rezerv:

- R 1 – plochy smíšené obytné venkovské – Dubina, zbývající část
- R 2 – plochy občanského vybavení – hřbitov.

Seznam ploch transformačních ploch

Plochy Z15, Z16, Z25 a Z26 uprostřed zastavěného území byly přejmenovány změnou stavebního zákona na **transformační plochy**. Jejich regulace a využití se tím nemění.

Transformační plocha T.1 - původně zastavitelná plocha Z 15 – plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční -lokalita v Nové Zruči,
 Transformační plocha T.2 - původně zastavitelná plocha Z 16 – plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční
 - lokalita v Nové Zruči,

Transformační plocha T.3 - původně zastavitelná plocha Z 25 – plochy veřejných prostranství - Náměstí MUDr. Svobody,

Transformační plocha T.4 - původně zastavitelná plocha Z 26 – plochy veřejných prostranství - pozemky mezi tratí Zruč n.S.– Kutná Hora a silnicí II/126,

Je možné vymezit Transformační plochy, pro které není nutné pozemky vyvlastnit a vyplývají pouze ze změny funkčního využití plochy.

Plochu přestavby, pro kterou by bylo možné ve spojení s asanacemi pozemky a stavby vyvlastnit, územní plán nevymezuje.

Systém sídelní zeleně:

Plochy systému sídelní zeleně jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Systém sídelní zeleně tvoří především veřejná zeleň (parky, zeleň podél komunikací) na veřejných prostranstvích, zeleň zahrad a částečně zeleň přírodního charakteru na zalesněných pozemcích v zastavěném území.

Při rozhodování v území je nutné územně chránit a obnovovat plochy sídelní a veřejné zeleně, zejména v centru města a územně chránit a obnovovat plochy a linie ochranné zeleně podél komunikací. U nové zástavby je směrem do volné krajiny podmínkou výsadba zeleně (zpravidla na vlastních pozemcích).

Vymezuje se síť ploch územního systému ekologické stability.

U jedné plochy z původního územního plánu a jeho následných změn se částečně ruší její zastavitelnost a dojde k návratu z ploch určených k zastavění do ploch sídelní zeleně.

Do stavu jsou z návrhu převedeny již zastavěné plochy Z7, změna 5.4 a Z9.

Části zastavitelných ploch Z3, Z6, Z12, Z14, Z5a), Z5b) Z23 a změna 5.7. jsou z návrhu převedeny do stavu.

Zastavěná i zastavitelná část území obce musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Dopravní infrastruktura – silniční – pozemní komunikace:

Územní plán stabilizuje dosavadní stavby veřejné dopravní infrastruktury na území obce. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Rozšíření se týká silnice II. třídy č. 336 směrem k lokalitě V Pardidubech tak, aby umožnila obsluhu lokalit Z 2 a Z 3 a to především pro pěší dopravu – chodník po jedné straně komunikace. Rovněž je umožněno rozšíření komunikace do Dubiny.

Územní plán vymezuje plochu pro novou místní komunikaci v Zářečí ke stávající ploše technické infrastruktury – regulační stanici plynu, a to v prodloužení stávající komunikace u stadionu.

Na pozemcích pro ulici Na Vekendech je vyznačena a vymezena stávající komunikace a zařazena do ploch dopravní infrastruktury.

Vymezuje se plocha přístupové místní komunikace v zatáčce silnice II. třídy č. 126 směr Zbraslavi, ulice Kutnohorská, která umožňuje vstup na pozemky.

V severovýchodní části Nesměřic je vymezena místní komunikace pro možný přístup na pozemky.

Územní plán obsahuje návrh přeložky silnice č. II/126 v prostoru Zruč nad Sázavou – Horka nad Sázavou včetně nového přemostění řeky Sázavy.

V zastavitelných plochách jsou navrženy místní obslužné komunikace, většinou v pokračování místních komunikací stávajících nebo převzatých z původního územního plánu a jeho změn. Některé zastavitelné plochy pro bydlení mají návrh místních komunikací již vymezený zakreslením v grafické části. Další místní obslužné komunikace nově navržených lokalit nejsou zakresleny a budou řešeny územní studií

– v zastavitelných plochách Z1, Z2 a Z 5b. Šířka veřejných prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – v platném znění.

Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené.

Přes území města procházejí v současné době dvě pěší turistické trasy: směr Kácov – Zruč nad Sázavou – směr Vlastějovice a Zruč nad Sázavou směr Zbraslavice, Kutná Hora, které jsou návrhem územního plánu potvrzeny.

Řešeným územím prochází značené cykloturistické trasy č. 19 a č. 0004. V současné době vedou především po silnicích II. a III. třídy. Podobně jako u pěších tras vytváří územní plán i zde možnost využít obnovených cest v krajině a cyklotrasy v okolí města rozšířit.

Nově je územním plánem vymezena cyklostezka na pravém břehu Sázavy, která je součástí plochy dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura – drážní

Řešeným územím prochází železniční tratě regionálního významu č. 212 Čerčany – Ledec n. Sázavou a č. 235 Zruč nad Sázavou – Kutná Hora. Trať i železniční stanice je územně stabilizovaná. Z železniční stanice odbočuje vlečka do podniku Variel, která bude ponechána. Z volné trati odbočovala vlečka do areálu bývalého Sázavanu, která byla dlouhá léta nevyužívána a je již vedena v KN jako ostatní plocha, jiná plocha ve vlastnictví Města Zruč nad Sázavou. Nové vlečky se neumísťují.

Technická infrastruktura – vodní hospodářství:

Město Zruč nad Sázavou je zásobeno z veřejného vodovodu. Základní koncepce zásobení města Zruč nad Sázavou pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

Zruč nad Sázavou má v části města vybudovaný systém oddílné splaškové a v části města systém jednotné kanalizace s centrální ČOV (4 900 EO) s dostatečnou kapacitou, recipientem je řeka Sázava. Část rodinných domů zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách, které jsou odváženy na centrální ČOV.

Bude odstavena ČOV v Nové ulici (je na hranici životnosti – odpadní vody budou přečerpány). Odstavení a odstranění této ČOV je podmínkou pro vymezení a řešení plochy Z9.

Územní plán nevylučuje plánovanou dostavbu a rekonstrukci kanalizační sítě, konkrétní řešení nepředjímá.

Místní část Dubina je zásobena z veřejného vodovodu prostřednictvím ATS umístěné u vodojemu Zruč I. Systém zásobení části Dubina pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

Místní část Dubina nemá vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a odváženy k likvidaci na ČOV ve Zruč nad Sázavou. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do Dubinského potoka.

S ohledem na velikost sídla a investiční náklady není ČOV a kanalizační síť, součástí územního plánu.

Místní část Nesměřice je rovněž zásobena z veřejného vodovodu. Jedná se o gravitační vodovod, který vznikl při stavbě vodního díla Želivka. Zdrojem vody je povrchová voda z vodárenské nádrže upravená v centrální úpravně vody. Systém zásobení části Nesměřice pitnou vodou se nebude měnit.

Nesměřice nemají vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a odváženy k likvidaci na ČOV ve Zruči nad Sázavou. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

S ohledem na velikost sídla a nové vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je územním plánem vymezena a potvrzena plocha pro novou ČOV v Nesměřicích.

Místní část Želivec je zásobována z domovních studní. Způsob zásobování pitnou vodou se nebude měnit. Ve výhledu lze vybudovat napojení na skupinový vodovod, zásobovaný z úpravny vody Želivka. Výtlačný řad, který přivádí vodu z ATS Zruč I. do obce Dubina, může být prodloužen. Konkrétní řešení územní plán nepředjímá.

Místní část Želivec nemá vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a odváženy k likvidaci na ČOV ve Zruči nad Sázavou. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

S ohledem na velikost sídla není investičně ani provozně reálné budovat ČOV a kanalizační síť.

Zásobování pitnou vodou v Domahoři bude trvale zajišťováno z domovních studní. Vydutnost studní je dostatečná, kvalita vody vyhovující. Systém zůstane zachován, nepředpokládá se výstavba veřejného vodovodu.

Místní část Domahoř nemá vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny pomocí příkopů a struh do místní vodoteče.

S ohledem na velikost sídla a vzhledem k tomu, že k zásobování pitnou vodou jsou využívány místní podzemní zdroje (studny), není investičně a provozně reálné budovat ČOV a kanalizační síť.

U nově zastavitelných ploch pro bydlení se předpokládá, že budou veškeré dešťové vody vsakovány na vlastním pozemku.

Ostatní technická infrastruktura

Zásobování obce plynem je stabilizované, a to v části Zruč nad Sázavou, Nesměřice a Dubina. V části Želivec a Domahoř se plynifikace neuvažuje.

Současná koncepce zásobování elektrickou energií systémem 22 kV je perspektivní a zůstane zachována. Další požadavky na zvýšení zásobování elektrickou energií je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice zpravidla do 200 m. Další nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo, event. stavbou nové trafostanice pro rozvojové plochy. Přesné umístění případných nových trafostanic územní plán nepředurčuje.

Na Ostrovském potoce je umístěna malá vodní elektrárna, která je územně stabilizovaná.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Umístění těchto zařízení územní plán nepředurčuje.

Územní plán Zruč nad Sázavou dále respektuje stávající technickou infrastrukturu a tato je rovněž součástí územního plánu, a to především elektrická vedení VN a telekomunikační vedení. Vše je vymezeno ve výkresu koncepce technické infrastruktury. Změna tras je přípustná v rámci veřejných prostranství nebo v nezastavěném území.

Umístění ostatních nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (včetně trafostanic, přípojek na inženýrské sítě a sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Respektována budou stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.

Na území obce není nově vymezena plocha, na kterou bude přípustné ukládání inertních odpadů a svoz domovního odpadu a jeho třídění. Jinak se za ukládání odpadů pro účely tohoto územního plánu nepovažují skládky zeminy z výkopů nebo sejmuté ornice; jejich ukládání územní plán nepředurčuje, bude posuzováno ve správním řízení, pokud je právními předpisy toto řízení vyžadováno. Tuhý komunální odpad bude likvidován svozem mimo řešené území.

Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Veřejná prostranství jsou v nově zastavitelných plochách mimo zastavěné území vymezena v případech, kdy bylo možné už na úrovni územního plánu rozhodnout o jejich umístění. Ve zbývajících případech, kdy o umístění veřejných prostranství v navrhovaných zastavitelných plochách nebylo možné objektivně rozhodnout bez znalosti podrobné parcelace, bude jejich umístění řešeno v rámci zpracování územní studie.

Z hlediska umísťování veřejných prostranství se nestanovují speciální podmínky nad rámec právních předpisů.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, který územní plán převážně potvrzuje; nově vymezuje plochy přírodní, zejména za účelem naplnění funkcí biocenter.

Nezastavěné území je v souladu s právními předpisy rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití a to:

- plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biocenter, popřípadě biokoridorů, vybraných významných krajinných prvků apod.; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a v nezbytných případech jejich nejbližší okolí, případně plochy územního systému ekologické stability;
- plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená, do které jsou zahrnuty plochy zahrad, sadů a vybraných trvalých travních porostů, část plochy lesa v soukromém vlastnictví, v zastavěném i nezastavěném území;
- plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků);
- plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské – zahrnují pozemky s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;

do zemědělských ploch jsou zahrnuty i plochy některých zahrad, trvalých travních porostů a vybrané zeleně (plošně méně rozsáhlá stávající vzrostlá zeleň v nezastavěném území);

- plochy vodní a vodohospodářské – zahrnující vodní toky a stávající i nové vodní plochy.

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.

Podíl zeleně a trvalých travních porostů v nezastavěném území je doporučeno zvyšovat, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Územní systém ekologické stability - ÚSES

Územní plán závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to lokální a upřesňuje vymezení regionálních. Jejich další upřesnění (nepodstatná změna umístění bez narušení celkové koncepce) je bez změny územního plánu přípustné jen v rámci komplexních pozemkových úprav.

Vymezení prvků ÚSES včetně regionálních bylo provedeno dle generelu ÚSES ORP Kutná Hora, který byl pro tuto změnu č.6 závazným podkladem. Byl projednán a tak je považováno za dané, že i je v souladu s návrhem a vymezením prvků ÚSES ze ZÚR.

V území je vymezeno šestnáct lokálních biocenter. Biocentra jsou propojena spolu a s prvky ÚSES na sousedních katastrálních územích biokoridory. Trasy biokoridorů byly vymezeny v trasách podle ÚAP se snahou využít, pokud to je možné, stávající ekologicky stabilnější prvky v území, především drobné vodní toky.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Na biocentrech, jejichž součástí jsou vlhké louky v nivách toků, je nutné z důvodů biodiverzity zachovat tyto vlhké louky.

Cílovým stavem ostatních prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty – olšové jasaniny (*Alno-fraxinetum* a *bikové* nebo *jedlové* doubravy (*Luzulo alidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*)).

Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování apod.), pokud by se nejednalo o křížení s veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturou. Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Vzhledem k vymezeným ÚSES je vzhledem k jejich umístění tímto zvýšena ochrana údolních niv.

V grafické části územního plánu jsou zakresleny plochy ÚSES, a to v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Z hlediska prostupnosti krajiny jsou plochy přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Nové komunikace (i přímo nezakreslené v grafické části územního

plánu) jsou přípustné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené. Z uvedeného vyplývá, že návrh jiného uspořádání polních cest je přípustný zejména při řešení komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že tím nebudou narušeny směry značených turistických cest a cyklostezek.

Na území města Zruč nad Sázavou zasahují částečně 2 evropsky významné lokality (dále jen EVL): CZ0213067 Sázava a CZ0214016 Želivka. EVL CZ0213067 Sázava zaujímá tok řeky Sázavy v úseku od soutoku s Ostrovským potokem ve Zručí nad Sázavou po dolní jez v Ledči nad Sázavou, předmětem ochrany je bolen dravý (*Aspius aspius*). EVL CZ0214016 Želivka zahrnuje celou vodní nádrž Švihov včetně části toku řeky Želivky nad nádrží až k Miletínu, její hráz a plochy v blízkosti nádrže (skalní výchozy a plošinu u Sedlické zátoky, část jižního břehu a další menší plochy u Bernartic).

V řešeném území se nenavrhují dobývání nerostných surovin a ani se zde nenachází chráněné ložiskové území, dobývací prostory a území hrozící sesuvy nebo významné kontaminované území. Je dokončena rekultivace skládky u hřbitova, skládka zde nebude obnovována.

V záplavovém území, které je ohroženo povodní, nejsou navrhovány nové stavby pro bydlení, rekreaci a podnikání; tyto stavby zde nesmí být povolovány. To se týká i území, kde nelze vyloučit zvláštní povodeň (pod přehradou v Nesměřicích). Kromě již uvedených staveb nesmí být v tomto území umístovány ani čerpací stanice pohonných hmot, trafostanice, plynové regulační stanice, zdravotnická a školská zařízení apod.

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) není možné umísťovat žádné stavby pro bydlení, pobytovou rodinnou ani hromadnou rekreaci, výrobu (viz podmínky využití ploch - kap. f a § 18 odst. 5 stavebního zákona), ani mobilní obytné objekty (buňky, maringotky, obytné přívěsy apod.). Nezastavěné území bude sloužit i nadále pro nepobytovou rekreaci – zejména pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro které budou využívány zejména cesty v krajině.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Užívání dosavadních staveb, zařízení a pozemků, které není v souladu s níže uvedenými podmínkami funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud není měněno a není v rozporu s požadavky právních předpisů, například hygienických. Při jakýchkoliv změnách v území již musí být stavba, zařízení nebo využití pozemku plně v souladu s těmito podmínkami.

Řešené území se člení na plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Plochy bydlení hromadné ... (BH)

- A. hlavní využití:
- bydlení v bytových domech.
- B. přípustné využití:
- stavby bytových domů s možnou doplňkovou funkcí (maloobchod, drobné služby),
 - stavby s funkcí doplňkovou k bydlení,
 - garáže pro osobní automobily,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací, chodníků a ploch veřejné zeleně,
 - parkoviště,
 - dětská hřiště a drobná sportoviště,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné,
 - stavby pro chov drobného zvířectva, který nesnižuje nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - stavby a zařízení zemědělské velkovýroby,
 - řemeslnické a jiné výrobní provozy,
 - sklady související s výrobou nebo velkoobchodní činností,
 - čerpací stanice pohonných hmot.
- D. specifické podmínky pro plochu Z1a:
- na 10% této plochy (to je cca 6 000m²) může maximální výška obytných domů dosáhnout šest nadzemních podlaží. Tato plocha zahrnuje minimální koeficient zeleně 0,5. Na zbylé ploše bude výška obytných domů pět nadzemních podlaží a méně. Intenzita využití pozemku – koeficient zeleně minimálně 0,5.
- E. podmínky prostorového uspořádání:

- ostatní nové stavby a nástavby ostatních stávajících staveb nesmí přesáhnout 6 m.

Plochy bydlení individuálního ... (BI)

A. hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech přízemních, maximálně jedno podlaží podzemní a dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

B. přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
- parkovací stání pro potřeby rodinného domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- administrativa,
- stavby sloužící pro rekreaci,
- rekreační zařízení,
- zdravotnické ordinace a ambulance,
- stavby pro školství, kulturu a sociální služby,
- stavby pro rehabilitaci,
- sakrální stavby,
- oplocení,
- užitné zahrady a sady,
- soukromá zeleň,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

C. nepřípustné využití:

- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
- stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.

Plochy smíšené obytné městské ... (SM)

A. hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a v obytných domech, převážně městského charakteru, s možnou doplňkovou funkcí (maloobchod, drobné služby).

B. přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu
- parkovací stání pro potřeby domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- maloobchodní, restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím (max. 15 osob),
- řemeslná výroba a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci, včetně nutného zázemí,
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 200m², stravovací zařízení pro jeho obsluhu,
- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany (max. 15 lůžek),
- administrativa,
- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů),
- rekreační zařízení,
- zdravotnické ordinace a ambulance,
- stavby pro školství, kulturu a sociální služby,
- stavby pro rehabilitaci,
- sakrální stavby,
- oplocení,
- užitné zahrady a sady,
- soukromá zeleň,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- doplňkové stavby (pergoly, terasy, zimní zahrady) související s bydlením,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

C. nepřípustné využití:

- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
- stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- letní kina a otevřená zábavná zařízení,
- čerpací stanice pohonných hmot.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem respektující dané místní prostředí – bude posuzováno individuálně
- koeficient zastavění pozemku u nové výstavby, včetně zpevněných ploch, maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení, zástavba proluky, apod.,
- v těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem, tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví (včetně tvaru a sklonu střech).

Plochy smíšené obytné venkovské ... (SV)

A. hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech přizemních, max. jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s podkrovím, venkovského charakteru spojené obvykle s chovem zvířat.

B. přípustné využití:

- stavby pro bydlení,
- stavby, zařízení a využití pozemků souvisejících s chovem koní a jízdou na nich,
- stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
- parkovací stání pro potřeby rodinného domu
- další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím,
- řemeslná výroba a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- administrativa,
- stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,
- veterinární ambulance,
- stavby a zařízení pro rehabilitaci,
- drobné sakrální stavby,
- oplocení,
- zahrady a sady,
- zeleň,
- komunikace včetně stezek pro jízdu na koni,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

C. nepřípustné využití:

- kostely,
- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,

- stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.

Plochy rekreace – všeobecná ... (RU)

A. hlavní využití:

- pozemky staveb pro pobytovou a sportovní (rodinnou) rekreaci.

B. přípustné využití:

- objekty a plochy pro přechodné ubytování,
- plochy pro individuální rekreační objekty (chaty, rekreační domky, chalupy),
- využití objektů pro komerční vybavenost,
- pohotovostní byty pro vlastníky a správce zařízení,
- podnikatelská činnost související nebo slučitelná s rekreační funkcí,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní nenarušující rekreační využití staveb a pozemků (parkoviště),
- menší hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
- restaurace,
- přírodní veřejné koupaliště,
- pobytové louky,
- vodácké tábořiště,
- střelnice pro sportovní účely, která negativně neovlivní nad přípustnou mez bydlení nebo užívání pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- související stavby dopravní vybavenosti,
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,
- studna,
- lavičky,
- oplocení,
- parková úprava,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- výroba včetně skladů pro výrobu nebo velkoobchodní činnost,
- zemědělská výroba,
- zařízení pro těžbu,
- veškeré činnosti narušující hlavní využití.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladiny zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví, koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

Plochy rekreace – zahrádkářské osady ... (RZ)

A. hlavní využití:

- pozemky pro speciální příměstské drobné formy zemědělského využití.

B. přípustné využití:

- zahrádkové chaty o výměře do 16 m², výšky do 5 m, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené nebo podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní nenarušující rekreační využití staveb a pozemků – např. kůlny, skleníky, přístřešky,
- menší hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
- související stavby dopravní vybavenosti,
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,
- malé zásobníky na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla,
- studna,
- lavičky,
- oplocení,
- parková úprava,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- trvalé bydlení,
- výroba včetně skladů pro výrobu nebo velkoobchodní činnost,
- zemědělská výroba,
- zařízení pro těžbu,
- veškeré činnosti neslučitelné, nesouvisející a narušující hlavní využití.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží do výšky 5m,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

Plochy občanského vybavení – všeobecné ... (OU)

A. hlavní využití:

- občanská vybavenost – stavby a zařízení, která mají veřejně prospěšný charakter a zařízení komerčního charakteru, která zajišťují obsluhu obce – v případě církevních staveb kultovním účelům.

B. přípustné využití:

- stavby pro veřejnou správu,
- stavby pro obchod a služby (obchody, servisy, opravny, technické služby, apod.),
- restaurace a stavby pro stravování,
- hasičská zbrojnice,
- administrativa,
- sociální služby, včetně domovů důchodců (domovů pro seniory),
- stavby pro vzdělání, výchovu, kulturu (památkové objekty) a klubovou činnost,

- mateřské školky,
- stavby pro tělovýchovu a sport,
- ubytování,
- ambulantní zdravotnické zařízení,
- bydlení,
- nevýrobní služby,
- sakrální stavby,
- autobusové čekárny,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- dopravní a technická infrastruktura,
- přístupové a místní komunikace,
- parkoviště,
- hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- veřejné prostranství,
- zahrady,
- zeleň.

B. nepřipustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a lesnické provozy,
- průmyslová a řemeslná výroba, včetně staveb pro skladování,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- letní kina a otevřená zábavná zařízení,
- zpracovatelské provozovny zemědělských produktů a lesnických provozů,
- veškeré stavby, které ovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části.

C. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

Plochy občanského vybavení – sport ... (OS)

A. hlavní využití:

- občanská vybavenost – stavby pro tělovýchovu, sport a sportovní zájmovou činnost.

B. přípustné využití:

- sportovní stadion, včetně staveb jeho doplňkových funkcí,
- hřiště, včetně staveb jeho doplňkových funkcí,
- střelnice pro sportovní účely, které negativně neovlivňují nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- koupaliště,
- hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- restaurace a stavby pro stravování,
- sjezdovka v rozsahu, který neovlivní, nad přípustnou mez, užívání sousedních pozemků a nenaruší ekologickou stabilitu území,

- dočasné ubytování,
- sportovní zařízení (branky na házenou, kopanou, koše na basketbal, kůly na volejbal, nohejbal nebo tenis apod.),
- klubovna,
- šatny a kabiny,
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
- jeden byt správce,
- ubytovací zařízení,
- související stavby dopravní vybavenosti,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- přístupové a místní komunikace
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,
- studna,
- lavičky,
- oplocení,
- veřejné prostranství,
- parková úprava,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- výroba včetně skladů,
- zemědělská výroba,
- zařízení pro těžbu,
- veškeré stavby a využití pozemků narušující hlavní využití.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy ... (OH)

A. hlavní využití:

- hřbitov.

B. přípustné využití:

- církevní stavby a stavby ke kultovním účelům,
- nezbytné stavby malého rozsahu pro potřeby hlavního využití,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- oplocení,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- vše co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy,

Plochy veřejná prostranství všeobecná ... (PU)

A. hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez ohledu na vlastnictví uvedené v § 34 zákona o obcích (s výjimkou veřejné zeleně).

B. přípustné využití:

- náměstí, náves,
- stavby sloužící k údržbě těchto ploch,
- víceúčelové plochy,
- parkoviště na těchto plochách,
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- menší vodní plochy, kašny,
- park,
- prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky,
- prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- plochy pro relaxaci,
- lavičky,
- informační tabule,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- dopravní a technická infrastruktura,
- cyklostezky,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.10. Plochy zeleň parková a parkově upravená ... (ZP)

A. hlavní využití:

- veřejná zeleň.

B. přípustné využití:

- park,
- zeleň a parkové plochy v zástavbě,
- prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky,
- prodejní stánky,
- malá dětská hřiště,
- plochy pro relaxaci,
- lavičky,
- informační tabule,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- technická infrastruktura,

- cyklostezky,
- pěší cesty a chodníky,
- malé vodní plochy,
- travní porosty,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.11. Plochy zeleně – zahradní a sadová... (ZZ)

A. hlavní využití:

- zeleň soukromá a vyhrazená,

B. přípustné využití:

- zahrady a sady,
- pasivní i aktivní rekreační pobyt,
- pěstitelská činnost,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku,
- menší plochy pro sport,
- vybavení mobiliářem pro relaxaci,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- po individuálním posouzení je možné v sadech a zahradách umístění nepodsklepené kůlny na nářadí,
- naučná stezka včetně nezbytného mobiliáře (vývěsky, lavičky..),
- travní porosty,
- zeleň,
- studny,
- malé vodní plochy.

C. nepřipustné využití:

- bydlení,
- rekreace,
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory,
- zemědělská činnost,
- výroba a skladování,
- ubytování,
- těžba nerostných surovin,
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- na plochách v záplavovém území Q100 a v aktivní zóně záplavového území není přípustná žádná ani drobná stavba, architektura ani podsklepené kůlny a přístřešky, stejně tak v biocentrech a biokoridorech, kde je v nezbytných případech přípustná pouze technická a dopravní infrastruktura s tím, že

nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření, plnit stabilizující funkce v krajině,

- nevymezuje se.

f.12. Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční ... (DS)

A. hlavní využití:

- plochy silnic a komunikací.

B. přípustné využití:

- pozemky silnic, místních a účelových komunikací včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací),
- odstavné a parkovací plochy,
- chodníky,
- cyklistické stezky,
- zpevněné plochy,
- technická infrastruktura,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.13. Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná (garáže) ... (DX)

A. hlavní využití:

- garáže.

B. přípustné využití:

- stavby hromadných garáží,
- pozemky místních a účelových komunikací,
- odstavné a parkovací plochy,
- chodníky,
- cyklistické stezky,
- zpevněné plochy,
- technická infrastruktura,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.14. Plochy dopravní infrastruktury - drážní

A. hlavní využití:

- kolejová doprava.
- B. přípustné využití:
- železniční trať,
 - náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
 - nádraží včetně nádražních budov,
 - budova zastávky,
 - zpevněné plochy,
 - parkovací plochy pro osobní auta u nádraží a zastávky,
 - chodníky,
 - cyklistické stezky,
 - technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se.

f.15. Plochy technické infrastruktury všeobecná (TU)

- A. hlavní využití:
- technická infrastruktura.
- B. přípustné využití:
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
 - místní a účelové komunikace,
 - chodníky,
 - zpevněné plochy,
 - parkovací plochy,
 - provozní budovy,
 - ČOV,
 - úpravna vody,
 - vysílač,
 - plocha pro vodojem
 - stavby bezprostředně související s dopravní infrastrukturou,
 - jedna stavba nebo buňka pro obsluhu,
 - biokoridor zasahující částečně na pozemek,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se.

f.16. Plochy výroby lehká ... (VL)

A. hlavní využití:

- výroba a skladování.

B. přípustné využití:

- stavby pro zemědělskou velkovýrobu, které neovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- stavby a zařízení pro skladování, které neovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- obchodní zařízení,
- stavby a zařízení výroby a služeb, které neovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- garáže,
- administrativa,
- ordinace lékaře, rehabilitační zařízení,
- zpevněné plochy,
- dopravní a technická infrastruktura, včetně ČOV.
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- bydlení,
- rekreace,
- školská a kulturní zařízení,
- zdravotnická zařízení neuvedená v přípustném využití,
- kostely,
- pobytová zařízení sociálních služeb,
- sportovní stavby a zařízení,
- veřejný park.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladiny zástavby nad terénem nepřesáhne výšku 15 m,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

f.17. Plochy vodní a vodních toků ... (WT)

A. hlavní využití:

- vodní plochy a vodní toky.

B. přípustné využití:

- vodní plochy, vodní toky, jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,
- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- hráze,
- vodohospodářské stavby a zařízení,
- technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady,
- mosty a lávky,
- chodníky a cyklistické stezky po břehu,

- místní a účelové komunikace po břehu,
- stavby související s rekreačním využitím vodních ploch s výjimkou staveb pro ubytování,
- prvky ÚSES, biokoridory a biocentra,
- lesní porosty horních částí břehů,
- chov ryb,
- trvalé travní porosty,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.18. Plochy zemědělské – orná půda ... (AP)

A. hlavní využití:

- zemědělská výroba na zemědělském půdním fondu.

B. přípustné využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu,
- silážní žlaby,
- přístřešky pro dobytek na trvalém travním porostu,
- stavby pro živočišnou výrobu, které není možné z hygienických důvodů a důvodů ochrany životního prostředí umístit na pozemcích v zastavěném území nebo zastavitelné ploše v majetku žadatele; užívání těchto staveb nesmí nad přípustnou mez ovlivnit užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- dopravní a technická infrastruktura,
- studny,
- meliorace,
- stavby související s rekreačním využitím krajiny s výjimkou staveb pro ubytování,
- vodní toky a vodní plochy,
- biokoridory,
- zalesňování svahů o převažujícím sklonu 10% a více,
- zeleň.

C. nepřipustné využití:

- oplocování pozemků s výjimkou pastvin, sadů, stávajících zahrad a přípustných staveb pro zemědělskou výrobu či plošných staveb technické infrastruktury,
- vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- alespoň jednostranné stromořadí u cest v krajině.

f.19. Plochy lesní všeobecné ... (LU)

A. hlavní využití:

- lesnické obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa,

B. přípustné využití:

- návštěvní rekreace, obzvlášť exponované části prohlásit za les zvláštního určení,
- lesní porosty,
- lesních školky,
- rozhledna,
- cyklostezky,
- lesní loučky (jako rekreační plochy a loučky pro zvěř),
- vodní plochy a vodní toky,
- prvky ÚSES, biocentra a biokoridory,
- stavby nezbytné pro lesní hospodářství, zejména lesní cesty a seníky,
- stavby související s rekreačním využitím lesa s výjimkou staveb pro ubytování,
- dopravní a technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady.

C. nepřípustné využití:

- oplocování pozemků s výjimkou školek a vodohospodářských staveb; ani v tomto případě nesmí být zaplomeny lesní cesty ani ostatní komunikace,
- vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
- stavby a zařízení pro bydlení a pobytovou rekreaci,
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

f.20. Plochy smíšené krajinné všeobecné ... (MU)

A. hlavní využití:

- trvalé travní porosty.

B. přípustné využití:

- lesní porosty,
- pozemky ZPF,
- prvky ÚSES, biokoridory a biocentra,
- vodní plochy a vodní toky,
- dopravní a technická infrastruktura (včetně ČOV) s výjimkou hospodaření s odpady, pokud nezasahuje do zvláště chráněných částí přírody a biocenter,
- seníky, pokud nezasahují do zvláště chráněných částí přírody,
- cesty,
- cyklostezky,
- lavičky,
- stezky pro pěší.

C. nepřípustné využití:

- oplocování pozemků,
- vymezování bezzásahových oblastí,
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Všechny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze i vyvlastnit, jsou územně vymezeny v grafické části územního plánu ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření uvedená pod čísly 1 až 19 jsou vymezeny plochami, které mohou být po upřesnění (zejména územním rozhodnutím) zmenšeny, ale ne rozšířeny.

1. územní systém ekologické stability (biocentra a biokoridory zakreslená v grafické části jako veřejně prospěšná opatření),
2. ~~nová trasa silnice č. II/336 v úseku od napojení silnice č. II/126, pokračující podél Ostrovského potoka, jeho přemostěním a ve stopě stávající místní komunikace mezi starým hřbitovem, (stavba je vynechána, nebude realizována).~~
3. přeložka silnice č. II/126 v prostoru Zruč nad Sázavou – Horka nad Sázavou a nové přemostění řeky Sázavy,
4. místní komunikace v SV části Nesměřic, v Nesměřicích
5. místní komunikace v nové ploše pro bydlení v Dubině,
6. ~~místní komunikace v Zářečí k regulační stanici plynu, (není v územním plánu v návrhu, ale jako stávající a její pozemky jsou ve vlastnictví města, není nutno ji jako VPS vymezovat).~~
7. místní komunikace v zatáčce ulice Kutnohorská,
8. ~~rozšíření a úprava komunikace II. třídy č. 336 pro lokalitu Z2, Z3, (je stávající silnice a ÚP nenavrhuje její rozšíření, není nutno ji vymezovat jako VPS)~~
9. ~~místní komunikace Zruč nad Sázavou a jejích místních částí zakreslené v grafické části územního plánu výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, (jako veřejně prospěšná byla tato stavba vynechána, není specifikována a ani vyznačena v měněném ÚP jako návrh)~~
10. nová cyklostezka na pravém břehu Sázavy,
11. ~~veřejné prostranství u Zručského dvora, (je již realizováno)~~
12. veřejné prostranství – náměstí MUDr. Svobody,
13. ČOV Nesměřice,
14. protipovodňové opatření, hráz se stavidlem u Ostrovského potoka pro rozliv (dočasný rybník) a jeho regulovaný odtok,
15. ~~protipovodňové opatření, železobetonová zeď u řeky Sázavy (u průmyslových areálů), (je již realizováno)~~
16. ~~protipovodňové opatření, železobetonová zeď u Ostrovského potoka (je již realizováno)~~
17. protipovodňové opatření – zařízení umožňující hrazení drážních propustků mobilním hrazením, je již realizováno
18. protipovodňové opatření, železobetonová zeď u řeky Sázavy, doplnění zídkou, (je již realizováno)
19. ~~přeložky kabelů IS – NN, optický kabel, VN – v linii navrhovaných protipovodňových opatření (je již realizováno)~~

Dle ZÚR je jako veřejně prospěšná stavba

D117	Koridor silnice II/126: přeložka v prostoru Zruče nad Sázavou	Kutná Hora	Horka II	Horka nad Sázavou
------	---	------------	----------	-------------------

Silnice II. třídy

- (142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Plochy územních rezerv jsou vymezeny pro účel bydlení venkovského – plochy smíšené obytné venkovské a dále pro občanské vybavení – hřbitov. Tyto plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu ve výkrese základního členění území a v hlavním výkresu.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní studií je nutno prověřit využití zastavitelné plochy Z1 Na Pohoří, vymezené ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

V zastavitelné ploše Z1 je zapracováno řešení rozdělení této plochy

na: Z1 a - plochy bydlení hromadné,

Z1 b - plochy individuálního bydlení – část plochy se

nemění, Z1 c – plochy občanského vybavení – nemění se.

Pro zastavitelnou plochu Z1 budou zpracovány dvě územní studie:

I. Z1 a, Z1 b - plochy bydlení hromadné, plochy individuálního bydlení,

II. Z1 c – plochy občanského vybavení – všeobecné.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 8 let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studií je rovněž nutno prověřit využití zastavitelné plochy Z2 V Pardidubech, vymezené ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 8 let (vzhledem k lokalitě této plochy) od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studií je nutno prověřit využití zastavitelné plochy Z5 b. Tato plocha je vymezena v grafické části územního plánu ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 8 let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Součástí územní studie bude, ve všech určených plochách, vymezení ploch pro veřejná prostranství.

Uvedené územní studie jsou podmínkou pro rozhodování v území; do vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti (nebo do marného uplynutí lhůty stanovené pro uvedený úkon) nelze ve vymezených plochách vydávat rozhodnutí ani jinak územně rozhodovat.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Úplné znění po vydání změny č.8 má ve výrokové části 33 listů a 4 výkresy a koordinační výkres + výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Grafická část územního plánu Zruč nad Sázavou

Úplné znění po vydání změny č. 6 - klad listů 1

Grafickou část územního plánu tvoří tyto výkresy uvedené v příloze:
(výkresy jsou v měřítku 1: 5000, není-li dále uvedeno jinak)

Obsah dokumentace	
Územní plán	
<u>Textová část včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability</u>	
<u>Grafická část</u>	
č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
č.v.3 Technická infrastruktura	1 : 5 000
č.v.4 Veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu	1 : 5 000
č.v.5 Koordinační výkres	1 : 5 000
č.v.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

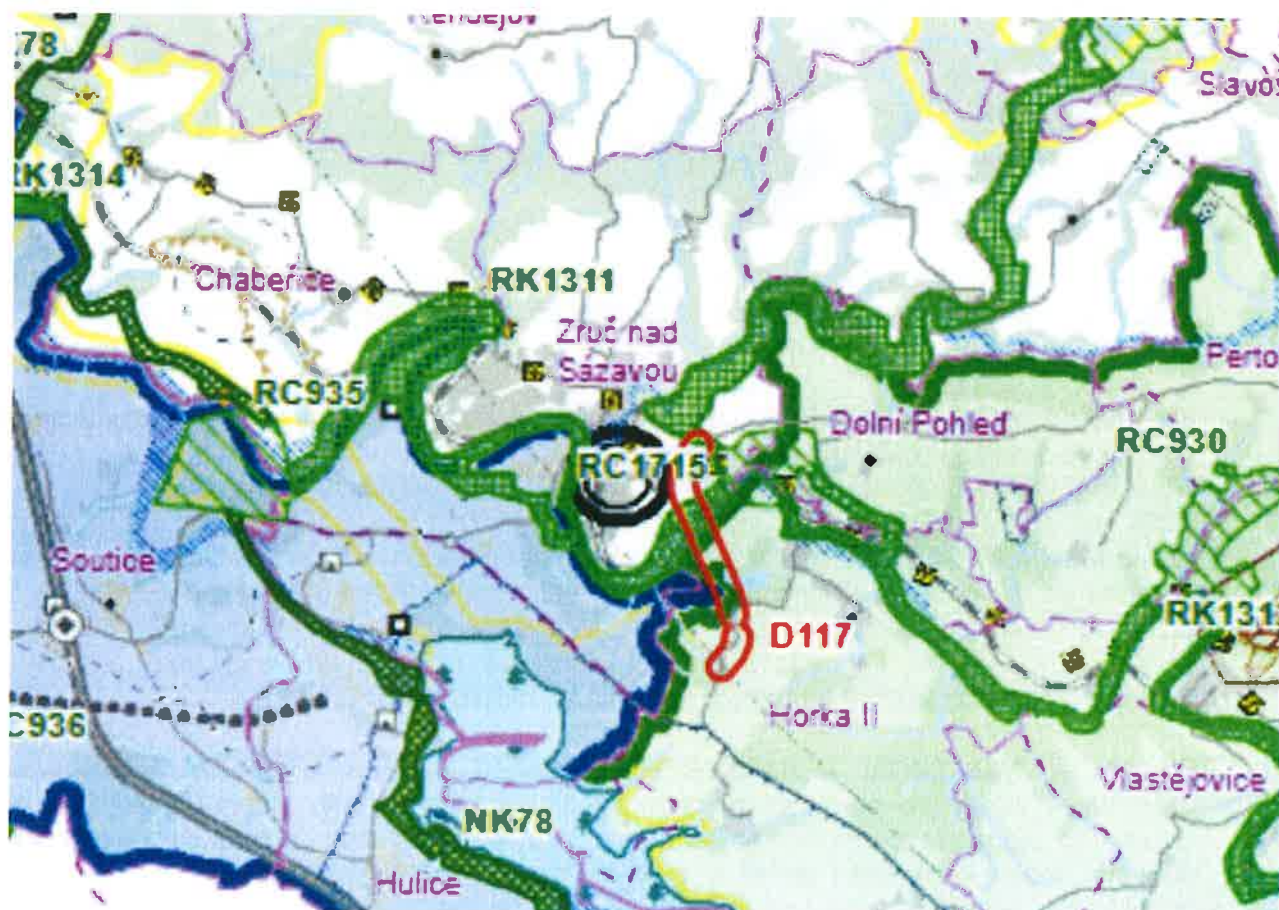
- 1)** vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2)** vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3)** komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4)** informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5)** vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ:

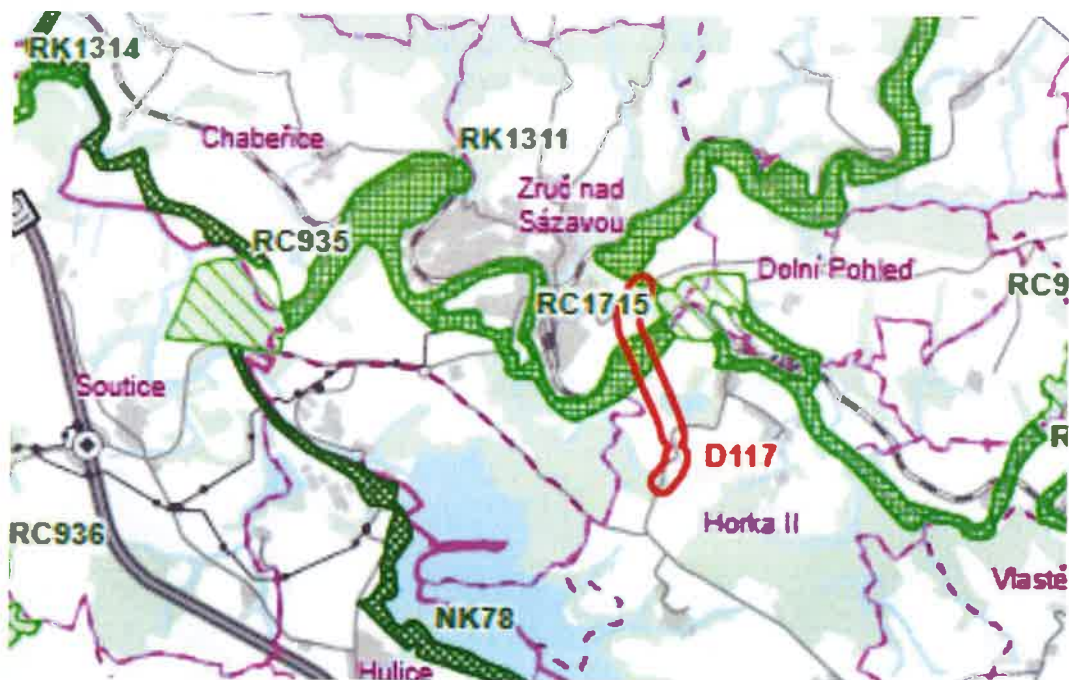
Dle schválené Politiky územního rozvoje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 9 leží řešené území města Zruč nad Sázavou jižně od rozvojové osy OS5a Rozvojová osa Praha — Jihlava.

Řešené území je zahrnuto do vydaných **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** a jejich aktualizace (ZÚR SK) ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16.. Dle nich leží Zruč nad Sázavou na hranici specifické oblasti krajské úrovně SOBk4 a OS5a (je dle PÚR ČR zpřesnění rozvojové osy Praha Jihlava).

AKTUÁLNÍ VÝŘEZ ZE ZÚR – KOORDINAČNÍ VÝKRES



AKTUÁLNÍ VÝŘEZ ZE ZÚR – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ



Územní systém ekologické stability je vymezen. Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES jsou převzaty a aktualizovány generelem ÚSES ORP Kutná Hora. Jejich názvy i trasování jsou v souladu s ZÚR.

Obě evropsky významné lokality a migrační koridor jsou vyznačeny v dokumentaci změny ve výkrese č.5. Koordinačním.

Na území města Zruč nad Sázavou zasahují částečně 2 evropsky významné lokality (dále jen EVL): CZ0213067 Sázava a CZ0214016 Želivka. EVL CZ0213067 Sázava zaujímá tok řeky Sázavy v úseku od soutoku s Ostrovským potokem ve Zručí nad Sázavou po dolní jez v Ledči nad Sázavou, předmětem ochrany je bolen dravý (*Aspius aspius*). EVL CZ0214016 Želivka zahrnuje celou vodní nádrž Švihov včetně části toku řeky Želivky nad nádrží až k Miletínu, její hráz a plochy v blízkosti nádrže (skalní výchozy a plošinu u Sedlické zátoky, část jižního břehu a další menší plochy u Bernartic).

Změna se týká pouze aktualizace zastavěného území a zpřesnění ploch /převod/ překreslení územního plánu do nových digitálních katastrálních map /DKM/, konverze Územního plánu do Jednotného standardu v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a zapracování nového Územního systému ekologické stability do územního plánu /promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora/.

Změna nemá vliv na okolní správní území.

Navržené změny jsou v souladu se záměry Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Politiky územního rozvoje ČR.

2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ:

Požadavky schváleného záměru změny byly splněny. Navržená změna je s ním v souladu.

Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách.

Výkres širších vztahů je ve stávajícím územním plánu (nebylo třeba zpracovat, změna nemění širší vztahy a ani nemá vliv nesousední území).

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast není požadováno.

Nové zastavitelné plochy a ani jejich úprava není touto změnou navrhována.

3. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

Návrh s ohledem na jednoduchost řešení nebyl návrh zpracován ve variantách.

Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí. Navržené řešení navazuje na stávající stav. Koncepce řešení schváleným územním plánem se nemění.

Plošné a prostorové uspořádání území, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny se navrženou změnou nemění. Jejich umístění je v souladu s koncepcí územního plánu. Jsou napojeny na stávající komunikace a inženýrské sítě.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se nezmění proti řešení platného územního plánu.

Změna nemění zastavitelné území obce.

Navržená změna územního plánu se netýká rozvoje zastavitelných ploch území.

Nové zastavitelné plochy a ani jejich úprava není touto změnou navrhována.

Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí.

Záměr je kladně projednán s dotčenými orgány.

Návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Respektována je ochrana nezastavěného území.

4. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO:

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí není vypracováno - ve stanoviscích k projednávanému zadání změny nebylo vyhodnocení požadováno. Změna se týká pouze úpravy části územního plánu.

Na základě vydaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu obsahu změny č. 8 byl vypracován návrh změny.

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny, ve svém stanovisku ze dne 3.2.2026, č.j. 011297/20256/KUSK k návrhu zadání Změny č. 8 územního plánu Zruč nad Sázavou vyloučil vliv předloženého návrhu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (tzv. Natura 2000).

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán posuzování vlivů za životní prostředí, v svém stanovisku ze dne 5.2.2026, č.j.

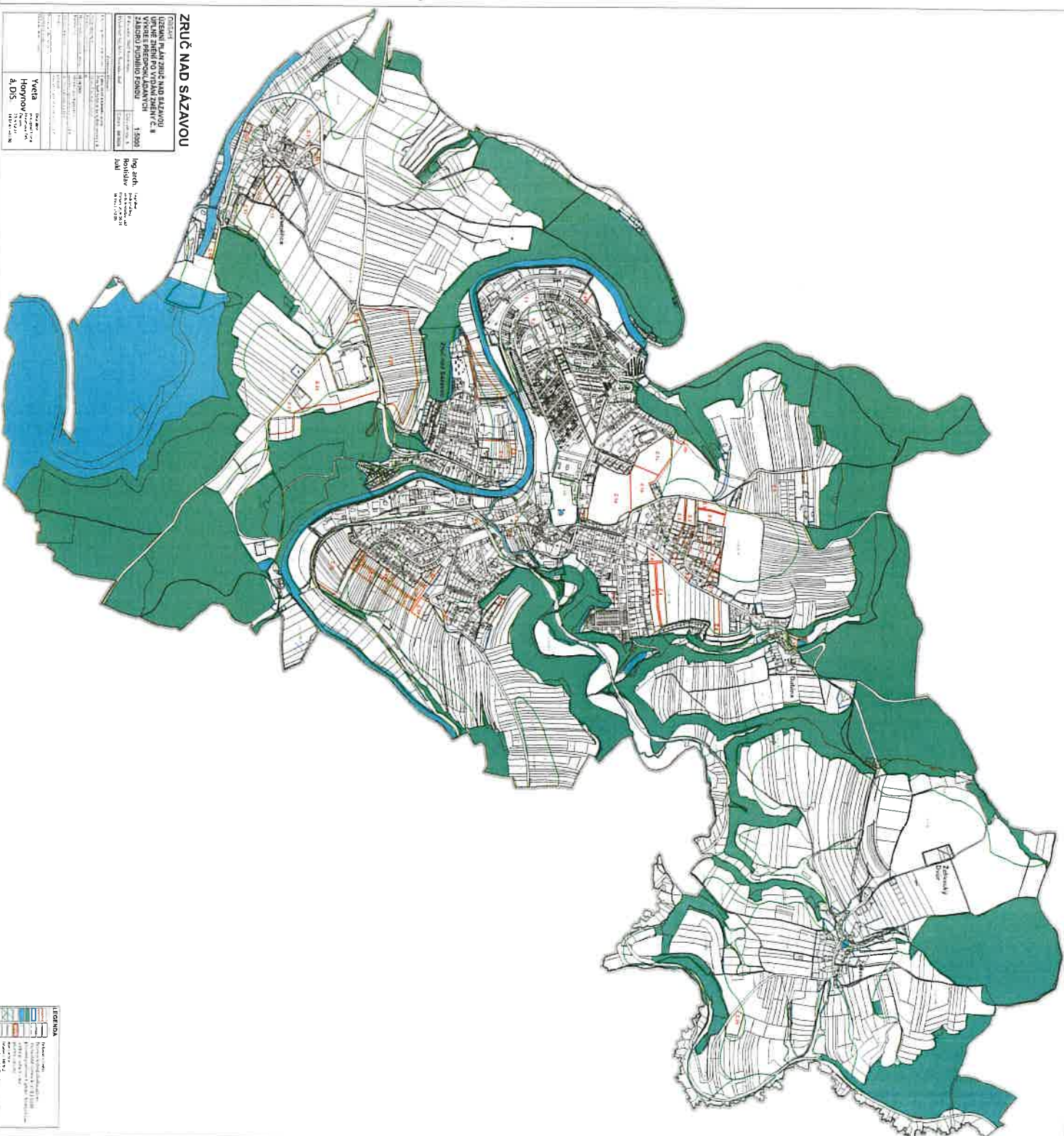
006495/2026/KUSK, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 8 územního plánu Zruč nad Sázavou na životní prostředí. (tzv. SEA).

- orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 8 Územního plánu Zruč nad Sázavou na životní prostředí (tzv. SEA),

- příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA:

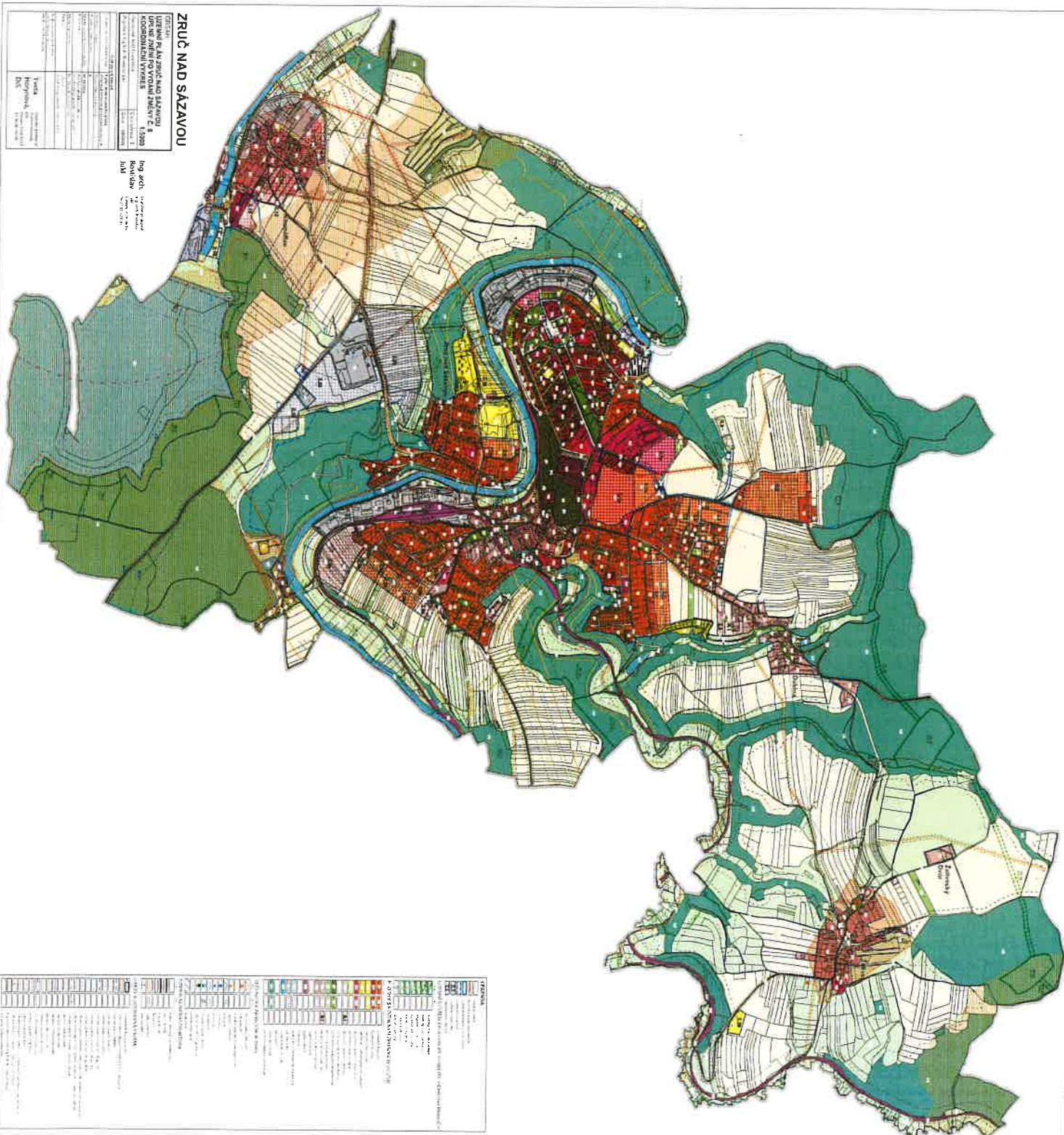
Je v platném územním plánu a změna č.8 ho nemění.

[illegible]

Ing. arch.
Rostislav
Juhl

LEGENDA

Color	Symbol	Text
Red	+	Positive (+)
Blue	-	Negative (-)
Green	0	Zero (0)
Yellow	1	One (1)
Pink	2	Two (2)
Light Blue	3	Three (3)
Light Green	4	Four (4)
Light Yellow	5	Five (5)
Light Pink	6	Six (6)
Light Purple	7	Seven (7)
Light Orange	8	Eight (8)
Light Brown	9	Nine (9)
Light Grey	10	Ten (10)



Ing. arch.
Rostislav
Juki

Ing. arch.
Rostislav
Juki

[illegible][illegible]

