



ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP HRAZANY po změně č. 1 a 2

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Červen 2025

Paré číslo: **1**



Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 04 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU VYDAL:	ZASTUPITELSTVO OBCE HRAZANY
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	2
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	2. 6. 2025

Jméno a příjmení,
funkce a podpis oprávněné
úřední osoby pořizovatele,
otisk úředního razítka.

ING. LUBOŠ BOLEK
starosta obce

PETR GONO
- referent odboru regionálního rozvoje
oprávněná úřední osoba pořizovatele

Obsah

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	9
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, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	13
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 ..	25
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	26
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	26
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	26

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Hrazany (dále jen „ÚP Hrazany“) je zastavěné území vymezeno k 1. 9. 2024 na základě zpracovaných územně analytických podkladů a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

V obci Hrazany a v celém správním území se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech, dále veřejného prostranství a s tím spojený rozvoj dopravní i technické infrastruktury.

Rozvoj zastavěného území je určen převážně k rekonstrukci objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení, které nenaruší obytnou funkci. Dostavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídel s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury.

ÚP Hrazany vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, které přispějí ke stabilizaci místního obyvatelstva. Vysoké kulturní a přírodní hodnoty jsou pro řešené území obce Hrazany podnětem ke směřování dalšího vývoje do oblasti turistického ruchu a s ním souvisejících služeb a vybavení. Současně jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území (ochrana nezastavěného území).

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

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

ÚP Hrazany nevymezuje žádné nové urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Hrazany. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídel
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany - Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní.

Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz.

Na plochách veřejná prostranství všeobecná není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Hrazany tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (významné krajinné prvky) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy);

- prvky územního systému ekologické stability (regionální i lokální);
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině;
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní všeobecné (NU) a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU).

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

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení pastvin a obor (elektrické ohradníky, dřevěné ohrady, oplocenky). Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Hodnoty technické infrastruktury dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení a veřejného prostranství.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, osazením nových trafostanic, zachování a rozvíjení cyklotras a cyklostezek. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídel. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Důraz na zachování venkovského charakteru budov bude kladen na objekty začleňované do proluk, zejména v centrálních částech sídel okolo návsi. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat nejen návaznost na okolní zastavěné území, ale i začlenění do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na způsob využití, které jsou v území již zastoupeny: bydlení, rekreace, výroba a skladování, občanské vybavení, veřejná prostranství.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.*

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot, ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. V ÚP je přednostně rozvíjeno bydlení v souladu s dlouhodobým trendem mírného nárůstu počtu obyvatel s důrazem na rozvoj sídel. Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

Územní plán řeší i plochy veřejných prostranství. Plochy veřejná prostranství všeobecná jsou zakresleny jako izolační zeleň od dopravní infrastruktury nebo od navržené technické infrastruktury.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Případný střet navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (*dále jen „OP“*) je nutné řešit v navazujících řízeních.

Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany a je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
Z.1	Bydlení venkovské (BV) - v západní části sídla Hrazany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice a archeologické nálezy.
Z.2	Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Hrazany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice, archeologické nálezy, vzdálenost 50 m od okraje lesa a el. vedení včetně OP.
Z.3	Bydlení venkovské (BV) - ve východní části sídla Hrazany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice, archeologické nálezy a telekomunikační kabel.
Z.4	Bydlení venkovské (BV) - v severovýchodní části sídla Hrazany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP přírodní památky a vzdálenost 50 m od okraje lesa.
Z.5	Technická infrastruktura všeobecná (TU) - východně od sídla Hrazany. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení
Z.6	Bydlení venkovské (BV) - v severozápadní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice.
Z.7	Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení.
Z.8	Bydlení venkovské (BV) - v severovýchodní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.9	Bydlení venkovské (BV) - ve východní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit interakční prvek, OP silnice, el. vedení včetně OP, kanalizaci, navrženou kanalizaci a otevřenou vodoteč.
Z.11	Technická infrastruktura všeobecná (TU) - východně od sídla Hrazánky. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace. Doprava silniční (DS) - plocha pro místní komunikaci, slouží k dopravní obslužnosti navržené ČOV.
Z.12	Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.13	Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.14	Bydlení venkovské (BV) - ve východní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice
Z.15	Bydlení venkovské (BV) - v západní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.16	Veřejná prostranství všeobecná (PU) - v jižní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit el. vedení včetně OP, trafostanici T3, návrh kanalizace a zatrubněnou vodoteč.

Z.17	Technická infrastruktura všeobecná (TU) - v jižní části sídla Dobrošov. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace.
Z.18	Bydlení venkovské (BV) - v severovýchodní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit plochy vodní a vodohospodářské.
Z.19	Bydlení venkovské (BV) - v jižní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z nově vybudované místní komunikace.
Z.20	Bydlení venkovské (BV) - v západní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Problém střetu</u> - el. vedení včetně OP, trafostanice T2 a vzdálenost 50 m od okraje lesa.
Z.21	Bydlení venkovské (BV) - v jihozápadní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice.
Z.22	Bydlení venkovské (BV) - v jižní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit el. vedení včetně OP a trafostanici T1. Veřejná prostranství všeobecná (PU) - v jižní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území.
Z.23	Technická infrastruktura všeobecná (TU) - v západní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit telekomunikační kabel a interakční prvek.
Z.10	Výroba všeobecná (VU) - v jižní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit telekomunikační kabel, vodovod a el. vedení včetně OP. Bydlení venkovské (BV) - v jižní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa.
Z.24	Bydlení venkovské (BV) - v severní části sídla Hrazánky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.26	Bydlení venkovské (BV) - v severovýchodní části sídla Hrazany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.
Z.27	Bydlení venkovské (BV) + zeleň - zahrady a sady (ZZ) - ve východní části sídla Dobrošov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo silnice.
Z.28	Bydlení venkovské (BV) - v severozápadní části sídla Klisinec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. ÚP Hrazany vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejná prostranství všeobecná. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako izolační zeleň, dále v ochranném pásmu dopravní a technické infrastruktury. Výsadba v ochranném pásmu dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN. Další plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnic II. a III. tříd za územně stabilizované. Pro úpravu parametrů těchto silnic, popř. zřízení pěších komunikací a ukládání inženýrských sítí, jsou územním plánem vymezeny graficky neznázorněné územní rezervy. Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice II. a III. třídy. Plocha Z.11 - DS navrhuje místní komunikaci.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnice III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice III. třídy vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem.

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů z této zástavby a to mimo pozemky silnice.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklostezek a cyklistických a turistických tras zůstane zachován. Velké rezervy v řešeném území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky - rozvoj doplňkových zařízení (odpočívky, informační tabule, atd.), které jsou umožněny v rámci přípustných využití.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od břehové hrany významných vodních toků (Brzina). Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V sídlech Hrazany, Dobrošov, Hrazánky a Klisinec se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody příp. soukromé vodovody. Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování sídla Hrazany je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch), k doposud nenapojeným objektům a jako podchycení stávajících volných výustí (severní části obce). Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV.

Odkanalizování sídla Dobrošov je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch), k doposud nenapojeným objektům a jako podchycení stávajících volných výustí. Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV. S ohledem na blízkost zástavby bude ČOV řešena jako zakrytá nebo bude umístěna dále od zástavby.

Odkanalizování sídla Hrazánky je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch) k doposud nenapojeným objektům a jako podchycení stávajících volných výustí. Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV. ČOV bude umístěna dále od zástavby. Z přítoku na ČOV je potřeba oddělit přepad a vypouštění z jižního rybníka a extravilánové vody.

Odkanalizování sídla Klisinec je z části vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch) k doposud nenapojeným objektům a jako podchycení stávajících volných

výustí (podél vodoteče procházející zástavbou). Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV. S ohledem na blízkost zástavby bude ČOV řešena jako zakrytá nebo bude umístěna dále od zástavby. Z odtoku na ČOV je potřeba oddělit přepad a vypouštění z jihovýchodního rybníka.

Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

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

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Některé stávající trafostanice TS mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny na stávající TS. Doplněvaná výstavba bude pokryta z trafostanic T1 - T8. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Správní území obce Hrazany není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, větrných elektráren, solárních kolektorů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadů. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroba všeobecná, dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách technická infrastruktury všeobecná a veřejná prostranství všeobecná.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP Hrazany nenavrhuje žádné nové plochy občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi. Všechny vymezené plochy veřejná prostranství všeobecná jsou navrženy a očíslovány jako samostatné plochy.

CIVILNÍ OCHRANA

Dle dostupných informací se ve správním území obce nenachází žádné objekty ani zařízení vojenských objektů. Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu bude nutno řešit v souladu s požadavky právních předpisů zejména dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků za podmínky splnění ploch, které navazují na stávající PUPFL a nejedná se o zemědělské půdy s I. a II. bonitní třídou. Dále je v nezastavěném území umožněno zřizování vodních ploch a umísťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata. Přípustná je realizace komunitního kompostování a polních hnojišť. Vyloučeny jsou: individuální rekreační objekty, oplocení s podezdívkou a formou stěn, přístřešky s plnými stěnami např. zděné a přístřešky celoplochové (přístřešky je umožněno stavět pouze dřevěné vzdušné, se stěnami dřevěnými plnými pouze z 50%).

Vymezení ploch v krajině

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

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

- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch - viz údaje kap. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.*

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

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;

ÚP navrhuje a přípouští - viz údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Pole a trvalé travní porosty (AP) - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích například zatravněním atd.;
- v záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

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

Přírodní všeobecné (NU) - jsou v území zakresleny v plochách biocenter.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán Hrazany vymezuje regionální ÚSES, který byl přebrat z AZÚR JčK. Lokální ÚSES a interakční prvky jsou zakresleny dle aktuálních územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*).

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

Tabulky prvků ÚSES:

Označení prvku	Název	Charakter
LBK.11	-	Lokální biokoridor
LBK.39	Hrejkovický potok	Lokální biokoridor
LBK.49	-	Lokální biocentrum
LBK.221	Hrazanský	Lokální biokoridor
LBC.222	Pekárkův mlýn	Lokální biocentrum
LBC.225	U boudy	Lokální biocentrum
LBK.226	Hrazanský	Lokální biokoridor
LBK.261	-	Lokální biokoridor
LBC.265	V plužinách	Lokální biocentrum
RBK.312	Šumava - Spálená	Regionální biokoridor
RBC.826	Šumava	Regionální biocentrum

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V ÚP je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou. ÚP navrhuje plochu lesní všeobecnou (K.1 - LU) západně od sídla Hrazany.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky - viz údaje kap. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Říčka Brzina pramení jihovýchodně od sídla Hrazánky a pokračuje směrem k severu. Má vyhlášeno záplavové území včetně aktivní zóny. Na ostatních tocích se výraznější záplavy nevyskytují. Uvnitř záplavového území jsou umožněny pouze takové činnosti, které budou zabraňovat především vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření. V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu. V aktivní zóně záplavového území nebudou umisťovány žádné stavby, nebudou zde prováděny terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizováno oplocení, živé ploty a podobné překážky. Bude respektován § 67 vodního zákona.

Protipovodňové opatření

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodního toku říčky Brzina bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 m od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území. Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Protierozní opatření

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

ÚP Hrazany nenavrhuje žádné nové plochy rekreace.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

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

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

Definice použitých pojmů a obecné zdůvodnění

Obecně

Podmínky využití u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami využití umožňující změny současného stavu.

V případě, že stávající stavba bude zcela odstraněna, bude případná nová stavba na tomtéž pozemku posuzována podle regulativů pro stávající stav.

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

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

Plošné podmínky

Celková zastavěnost plochy:

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymežovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu nebo dostavbu;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymežovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je

<i>nezbytné sejmut původní ornici; pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.</i>
Podmínky pro výškové využití území
<u>Výšková hladina zástavby:</u> – nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m; – podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy; – výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; – do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Na všech plochách s rozdílným způsobem využití je nepřipustné umísťovat výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů (vyjma fotovoltaických systémů na střeších a tepelných čerpadel).

Bydlení venkovské - stav, návrh		BV
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech venkovského charakteru zástavby a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb malého rozsahu), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy, veřejná zeleň a veřejné prostranství. Lokalita Z.15 je určena pouze pro výstavbu 1 RD.		
Podmíněně přípustné využití		
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující klidové vesnické prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, chovy větší než pro vlastní potřebu, nákupní zařízení nad 500 m ² celkové zastavěné plochy, autobazary. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35 % (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat),	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 800 m² (mimo lokalitu Z.15); v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku	

	určeného ke stavbě; za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m ² včetně ploch všech staveb;
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví max. však 9,5 m (je-li stávající výška větší než výše uvedená, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat nad 9,5 m)
Koncepce návrhu	
	Navržené stavby budou respektovat architektonický ráz okolních budov, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3, zastřešeným sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou. Budovy mají obvykle hřeben delší než 4 m.

Smíšené obytné venkovské - stav		SV
Hlavní využití		
Bydlení včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nových objektů pro bydlení v rodinných domech, provozoven občanského vybavení a služeb, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, individuální rekreace, podnikatelské aktivity a staveb výroby lokálního významu, malé vodní elektrárny a objektů, 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. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, průmyslové provozovny, kapacitní a produkční chovatelství a pěstitelství. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).		
Typy podmínek		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy		stávající nebo maximálně 35 %
Velikost stavebních pozemků		minimálně 800 m² v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku určeného ke stavbě; za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m ² včetně ploch všech staveb;
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby		stávající nebo 2 nadzemní podlaží + podkroví max. však 11,5 m (je-li stávající výška větší než výše uvedená, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat nad 11,5 m).

Občanské vybavení všeobecné		OU
- stav		
Hlavní využití		
Občanské vybavení.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí. Přípustné jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy, veřejná prostranství.		
Podmíněně přípustné využití		
Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.		
Nepřípustné využití		
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35 % (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat),	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 500 m² ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 45 % plochy pozemku určeného ke stavbě; za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 500 m ² včetně ploch všech staveb;	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo 2 nadzemní podlaží + podkroví max. však 11,5 m (je-li stávající výška větší než výše uvedená, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat nad 11,5 m)	
Koncepce návrhu		
	Navržené stavby budou respektovat architektonický ráz okolních budov, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3, zastřešeným sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou. Budovy mají obvykle hřeben delší než 4 m. U sportovních staveb (šatny, tribuny, sociální zázemí...) okolní zástavba nemusí být respektována.	

Výroba všeobecná - stav, návrh		VU
Hlavní využití		
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.		
Přípustné využití		
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, veřejná zeleň, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura, vodní plochy, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny pouze na střechách objektů.		
V lokalitě Z.10 je umožněno pouze oplocení bez možností staveb, vyjma umístění jedné zemědělské stavby do 40 m ² .		
Podmíněně přípustné využití		
Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Nově navržené objekty pro výrobu jsou umožněny za dodržení podmínky, že nepříznivé vlivy z provozu se nebudou nadměrně projevovat mimo hranice vlastního pozemku.		
Nepřípustné využití		
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75% (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat),	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 1000 m²; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 75% plochy pozemku určeného ke stavbě; za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 1000 m ² včetně ploch všech staveb;	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo 2 nadzemní podlaží, max. však 11,5 m (je-li stávající výška větší než výše uvedená, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat nad 11,5 m)	

Technická infrastruktura všeobecná - návrh		TU
Hlavní využití		
Technická infrastruktura.		
Přípustné využití		
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje). Dále jsou přípustné stavby pro výrobu a skladování, dopravní infrastrukturu (obslužné komunikace,		

parkovací stání vyvolaná využitím území), ochrannou a izolační zeleň.
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřípustné veškeré provozy a činnosti, které svými vlivy negativně ovlivňují funkce okolních zón, zejména funkce obytné (např. hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).

Rekreace individuální - stav		RI
Hlavní využití		
Rekreace.		
Přípustné využití		
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, občerstvení), sportovní zařízení, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná způsobem využití území, vodní plochy, veřejná zeleň a veřejná prostranství.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou veškeré provozy a činnosti, které svými vlivy negativně ovlivňují sousední pozemky. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Dále je nepřípustné zřizovat objekty, které jsou v rozporu s klidovou rekreací, například hromadné a řadové garáže, objekty výroby, odstavná stání pro nákladní automobily,...		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35% (je-li stávající zastavěnost větší je akceptovaná);	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 400 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 400 m²; za účelem uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší;	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo 1 nadzemní podlaží, max. však 7,5 m (je-li stávající výška větší než výše uvedená, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat nad 7,5 m)	

Veřejná prostranství všeobecná - stav, návrh		PU
Hlavní využití		
Veřejný prostor.		
Přípustné využití		
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, odpočívky, informační tabule, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), hřiště (maximálně 10x20 m), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Plochy budou veřejně přístupné.		
Nepřípustné využití		
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a		

provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).

Zeleň - zahrady a sady	ZZ
Hlavní využití	
- soukromé zahrady a sady	
Přípustné využití	
- skleníky, altány, seníky, včelíny; - stavby pro vedlejší samozásobitelské hospodářství; - malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²).	
Podmíněně přípustné využití	
- veškeré stavby mohou být realizovány za podmínky, že se jedná o stavby, které nevyžadují stavební povolení, jejich zastavěná plocha je do 25 m ² a výška hřebene max. 5 m.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - objekty pro bydlení; - mobilní domy; - stavby pro výrobu a skladování; - stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.	

Doprava silniční - stav, návrh	DS
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	
Přípustné využití	
Silnice, účelové komunikace, železniční tratě, zařízení pro drážní dopravu (např. zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy), násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření. Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje) včetně obsluhy území.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, zemědělské stavby, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).	

Vodní a vodohospodářské všeobecné - stav	WU
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky,	

výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.
Nepřípustné využití
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).
<u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u>
- umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Lesní všeobecné - stav	LU
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule. Dále nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky, obory), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace výstavby rozhlédnuta za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant, anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnících funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).	
<u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u>	
- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa - podmínka se netýká oplocení, - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy), - zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofaremy), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m, - lesní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky, realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).	

Přírodní všeobecné - stav	NU
Hlavní využití	
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.	
Přípustné využití	
Plochy přírodní zahrnují pozemky biocenter. Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou	

stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.
Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):
- umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty), - zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor).
<u>Zpřesnění ploch přírodních dle podmínek ÚSES:</u>
- nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES, a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES (např. zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu)
nepřípustné jakékoli změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost těchto ploch (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich.

Pole a trvalé travní porosty	AP
- stav	
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky, zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování tohoto a přilehlého území, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m ² ; na pozemku parc. č. 225/2, k.ú. Dobrošov u Hrazan, je umožněna stavba pro účely hospodářství (seník) do 120 m ² .	
Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500m od ploch pro bydlení.	
Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	
V záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.	
Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):	
- umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata do 25 m² a polní hnojiště),	
Nepřípustné využití zemědělských staveb podle výše uvedeného § se netýká pozemku p.č. 241/1 v k.ú. Hrazánky.	

- umisťovat stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců),
- realizovat těžbu nerostů,
- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty),
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy,
- zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofare), nepřipustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m,
- polní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky.

Smíšené nezastavěného území všeobecné - stav	MU
Hlavní využití	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto území změny dle katastrální vyhlášky. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, realizace komunitního kompostování a polních hnojišť, dopravní a technickou infrastrukturu. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m ² .	
Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500m od ploch pro bydlení.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).	
Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):	
- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata do 25 m² a polní hnojiště), - umisťovat stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců), - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty), - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy), - zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofare), nepřipustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m,	
polní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky.	

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

Biocentra
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biocenter nebo neznemožňuje založení navrhovaných biocenter.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, stavby vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Nepřípustná je realizace oplocení a jiných překážek, které by omezovaly pohyb zvěře a lidí. Nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu). Dále jsou nepřípustné změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Biokoridory (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biokoridorů a neznemožňuje založení navrhovaných biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné stavby pro lesní hospodářství a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biokoridoru a narušení jeho funkčnosti. Při umísťování liniových staveb upřednostňovat jejich příčné či nejkratší křížení s biokoridory, jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.
Nepřípustné využití
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Nepřípustná je realizace oplocení a jiných překážek, které by omezovaly pohyb zvěře a lidí. Nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu). Dále jsou nepřípustné změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridorů (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Interakční prvek (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití Trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky.
Podmíněné využití Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do interakčního prvku a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím. Je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.). Nepřípustná je realizace oplocení a jiných překážek, které by omezovaly pohyb zvěře a lidí. Nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu). Dále jsou nepřípustné změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost interakčních prvků (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Dojde-li k zásahu do melioračního zařízení, je nutné provést úpravu drenážního systému tak, aby zůstala zachována jeho funkčnost.

Stavby nebo jejich úseky vodních děl - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) na území obce Hrazany:

Název HOZ	Rok pořízení	ID majetku	Otevřený [km]	Zakrytý [km]
HOZ stavby HRAZANY pod názvem „E“	1974	2150000026-11201000	0,000	0,270
HOZ stavby HRAZANY pod názvem „F“	1974	2150000027-11201000	0,000	0,231
HOZ stavby HRAZANY pod názvem „G“	1974	2150000028-11201000	0,028	0,295

HOZ stavby HRAZANY pod názvem „Odpad B“	1971	2110000103-11201000	0,651	0,287
HOZ stavby HRAZANY pod názvem „H“	1974	2110000104-11201000	0,011	0,246
HOZ stavby KLISINEC pod názvem „C“	1962	2110000102-11201000	0,000	0,356
HOZ stavby HREJKOVICE IV pod názvem „E“	1989	2110000087-11201000	0,000	0,326
HOZ stavby HREJKOVICE IV pod názvem „F“	1989	2110000084-11201000	0,000	0,222

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél říčky Brzina bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic II., III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro

sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

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

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologického nálezu je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Je zakázána realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mytném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době ve využívaných lesích. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu příslušného orgánu.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory - (kanalizace) - jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost ploch a koridorů navržené územním plánem je ukončena vydáním změny územního plánu v takovém rozsahu, jak ji změna řešila, popřípadě vydáním nového ÚP. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případně nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému půdnímu fondu.

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

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura - kanalizace a ČOV

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VT.1	Navržená trasa kanalizace a ČOV v sídle Klisinec	Klisinec
VT.2	Navržená trasa kanalizace a ČOV v sídle Dobrošov	Dobrošov
VT.3	Navržená trasa kanalizace a ČOV v sídle Hrazánky	Hrazánky
VT.4	Navržená trasa kanalizace a ČOV v sídle Hrazany	Hrazany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována.

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

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

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V ÚP Hrazany nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

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

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

Návrhová část územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	21 stran
GRAFICKOU ČÁST	
1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000