

Město Jirkov
nám. Dr. E. Beneše č.p. 1
431 11 Jirkov 1

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Čj.: MMCH/44323/2025/ÚÚP/Čer
Sp. značka: SZ MMCH/44323/2025

Vyřizuje: Ing. Věra Černá
Tel.: 474 637 446
Mobil.: 601 699 614
E-mail: v.cerna@chomutov.cz

Datum: 6.3.2025

PŘEDÁNÍ ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 1 NOVÝ BŘEZENEC lokality Z68, Z66, Z7 a R04 a R06

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval ve spolupráci se starostkou Města Jirkova návrh zadání územní studie a předává s odkazem na § 68 ve spojení s § 269 stavebního zákona zadání územní studie **Územní studie ÚS1 Nový Brezenec** k založení do Národního geoportálu územního plánování:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/a56127df-e2af-4a41-b12f-fa2d187c01a4>

Ing. Věra Černá
referent úřadu územního plánování

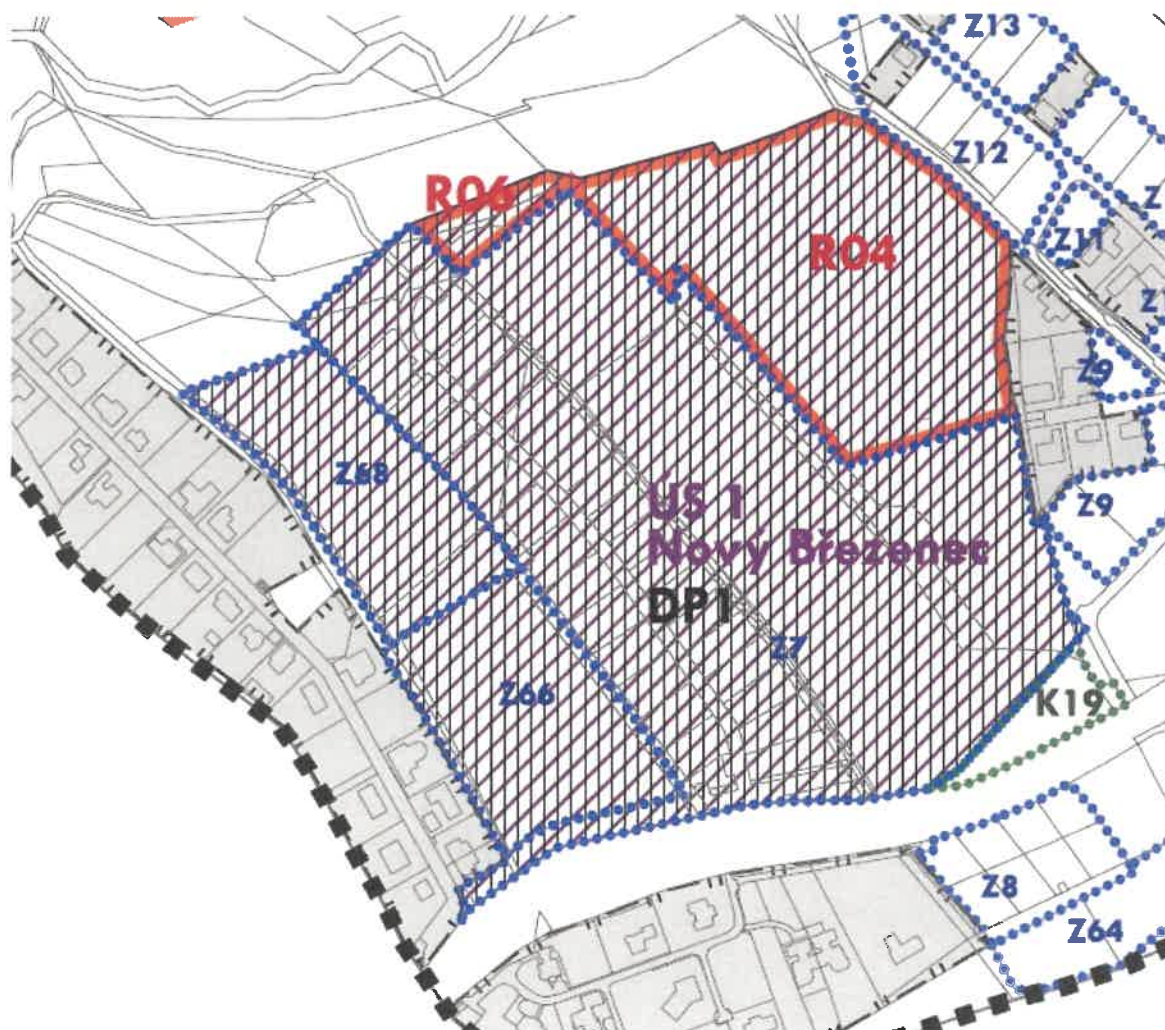
Přílohy:

- Zadání územní studie Územní studie ÚS 1 Nový Brezenec

Územní studie ÚS 1 Nový Březanec lokality Z68, Z66, Z7, R04, R06

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zpracováno v souladu s ustanovením § 43, § 59, § 67, § 68, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj



Pořizovatel: Magistrát města Chomutova,
Odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování
Zpracoval: Ing. Věra Černá, pořizovatel
Zpracováno: říjen 2024

Obsah

1. Cíle a účel pořízení územní studie	3
2. Rozsah řešeného území	4
3. Požadavky na obsah řešení územní studie	5
a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie	5
b) Doplnující průzkumy a rozbor	5
c) Požadavky na základní koncepci řešeného území	5
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	7
e) Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství	7
f) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury	7
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	8
Průzkumy a rozbor	8
a) Textová část bude obsahovat zejména:	8
b) Grafická část	8
Návrhová část územní studie	9
a) Textová část	9
b) Grafická část	9
5. Další požadavky	10
6. Úhrada nákladů	10
7. Příloh č. 1 zadání – Regulativy územního plánu	11

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem je prověřit vhodnou parcelaci s veřejnými prostranstvími, prostupností všech částí do středové plochy Nsp (rezervy sportovních aktivit) a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury u rozvojových ploch Z66, Z68, Z7, R04, R06 vymezenou platným Územním plánem Jirkov, s účinností ode dne 11.5.2024 (dále jen „územní plán“). Územní studie dle výše uvedené územně plánovací dokumentace má být pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4ti let od nabytí účinnosti územního plánu.

V rámci zpracování ÚS1 zajistit vyhodnocení vlivu na krajinný ráz v obvodových částech rozvojové plochy vymezit plochy zeleně s cílem zapojení zástavby do krajiny. Stanovit podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru rodinných domů. Vymezení 2 veřejných prostranství s převahou zeleně v požadovaném rozsahu dle stavebního zákona je již navržen v rámci plochy Z7 a Z66.

Vymezená plocha Z66, Z68 a Z7 je ve funkčním využití BI – plochy bydlení individuální v rodinných domech - městské a z části v plochách PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně, DSm – plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť, a OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a rezervy R04 – R-OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a R06 R-PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně.

Účelem územní studie je prověřit a vyhodnotit dané území z hlediska výstavby rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury a nalézt vhodné řešení prostupnosti území jak do plánovaného území pro sportovní aktivity a tak do volné krajiny a zajistit vzájemné propojení nově vznikající městské zástavby, tak aby využití území nemělo negativní vliv na krajinný) Studie bude využita jako podklad pro další rozhodování v území – případně pro změnu územního plánu.

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv

R 04	OS	Rezerva pro parkové a sportovní plochy celé lokality Nový Březeneč
R 06	PZ	Rezerva parkové zeleně v Březenci jih

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

Zadání studie obsahuje:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy) požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, včetně požární vody požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství dle vyhl. č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- požadavky na případnou etapizaci
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství
- další specifické požadavky (památková ochrana atd.)

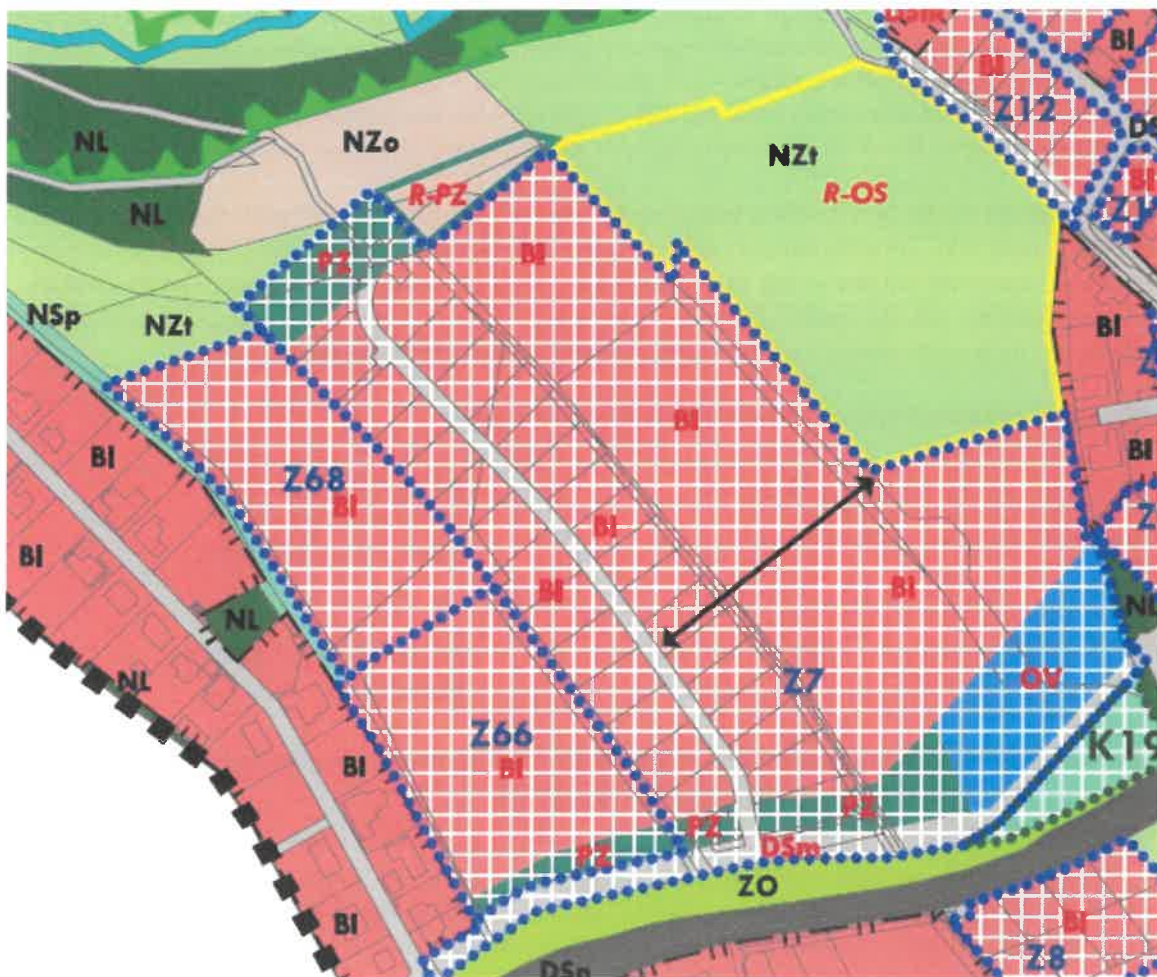
2. Rozsah řešeného území

Řešené území je stanoveno rozvojovou lokalitou Z66, Z68, Z7 a rezervami R04 a R06 vymezenou Územním plánem upřesněnou pro prověření využití územní studií.

Rozloha vymezeného řešeného území: **Z66** je 2,5 ha, **Z68** je 1,3 ha, **Z7** 8, ha, **R06** a **R04** (3,5 ha. Celkem se jedná o území o rozloze 15,3 ha.

Vymezená plocha Z66, Z68 a Z7 je ve funkčním využití BI – plochy bydlení individuální v rodinných domech - městské a z části v plochách PZ – plochy veřejných prostranstvís převahou parkové zeleně, DS_m – plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť, a OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a rezervy R04 – R-OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a R06 R-PZ – plochy veřejných prostranstvís s převahou parkové zeleně.

Výřez z úplného znění územně plánovací dokumentace – výkres 2a – Hlavní výkres (funkční využití ploch, urbanistická koncepce)



3. Požadavky na obsah řešení územní studie

a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie

Územní studie pro lokality Z7, Z66, Z68, rezervy R04 a R06 a volnou krajinu, bude v optimální podrobnosti. Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Z pohledu míry minimálně zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověřit základní podmínky reálnosti řešení technické infrastruktury lokality a jejího napojení na stávající strukturu dopravní a technické infrastruktury v obci Jirkov.

Územní studie, bude následně po odsouhlasení zastupitelstvem obce Jirkov vložena do 7 dnů do národního geoportálu územního plánování.

b) Doplnující průzkumy a rozbory

V maximální míře budou použita data a informace z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Chomutov (dále jen „ÚAP“), územně analytických podkladů Ústeckého kraje, Územní studie krajiny ORP Chomutov, vydaná územní rozhodnutí a další dostupné podklady týkající se řešeného území. Dále je nutné ve studii zohlednit vlastnické vztahy, všechna platná vydaná rozhodnutí k dané lokalitě a rezervám vč. zohlednění podkladů k ochraně přírody (plán ÚSES ORP Chomutova, Územní studie krajiny ORP Chomutov, chráněná území) apod.

Rozbory budou požadovány v rozsahu nezbytném k vyhodnocení dat získaných ze shromážděných podkladů a z doplňujících průzkumů pro účely následného návrhu. Obsahově se zaměří především na následující témata:

- stav území
- rozvojové záměry
- limity využití území
- vlastnické vztahy
- dopravní vztahy

Souhrnné vyhodnocení

Rozbory budou přehledně souhrnně vyhodnoceny, budou obsahovat textovou a grafickou část.

c) Požadavky na základní koncepci řešeného území

Územní studie bude zpracována v optimální míře podrobnosti. Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověřit základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury.

Z7	8,04	BI	bydlení v rodinných domech – městské	55 RD	územní studie a dohoda o parcelaci
		PZ	veřejná prostranství – s převahou parkové zeleně		
		OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura		
		DSm	dopravní infrastruktura – silniční místní		

Z66	1,39	BI	bydlení v rodinných domech – městské	12 RD	územní studie a dohoda o parcelaci
-----	------	----	--------------------------------------	-------	------------------------------------

Z68	1,33	BI	bydlení v rodinných domech – městské	15 RD	
-----	------	----	--------------------------------------	-------	--

Zastavitelné plochy Z66, Z68 a Z7 je ve funkčním využití BI – plochy bydlení individuální v rodinných domech - městské a z části v plochách PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně, DS_m – plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť, a OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a rezervy R04 – R-OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a R06 R-PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně.

Územní studie pro výše uvedené území bude splňovat tyto požadavky:

- Budou doporučeny podmínky zástavby, které svým dispozičním řešením (zejména půdorysný tvar, tvar a sklon střechy) budou odpovídat definovanému charakteru urbánní lokality 26 daná územně plánovací dokumentací:

26	Nový Březenelec (Březový vrch)	MZ	Čtvrť rodinné zástavby s novou výstavbou a stále velkým potenciálem další výstavby, panorama Krušných hor. Důraz na klidnou městskou rodinnou zástavbu s pohodlným i dimenzemi uličních prostorů a blízkostí přírodních prvků. <u>Není přípustné umísťovat řadové domy, dvojdomy a atriové domy.</u>
----	-----------------------------------	----	---

- Budou doporučeny podmínky prostorového uspořádání (min. velikost pozemků, zastavěnost pozemků, výšková regulace staveb a zařízení) odpovídající charakteru obce, resp. bezprostředně souvisejícím územím) plocha pozemku na stavbu bude **minimálně 700 m²**
- Bude respektována ochrana architektonických a urbanistických hodnot

Hodnota krajinná a přírodní		Předmět ochrany (černě)+ opatření (modře)
významná krajinná zeleň	Významné plochy nelesní zeleně, doprovodná zeleň komunikací	Ochrana významné plošné liniové zeleně s krajinnotvorným významem <u>Podporovat zachování, doplňování, dále napojení na rekreační využití, prostupnost enkláv</u>
Souvislé lesní porosty	Svahy Krušných hor, údolí Březeneckého potoka	Ochrana celistvosti a funkčnosti komplexů <u>Minimalizace nevhodných zásahů do porostů vždy s respektem k lesním hospodářským plánům</u>

- Při řešení studie lokality bude zohledněna Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Chomutov.
- Bude stanovena uliční čára a stavební čára
- Bude upřesněna skladba uličního prostoru
- Studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně, bude akceptována koncepce daná územně plánovací dokumentací pro plochy stanovené v územním plánu.
- Územní studií bude vymezeno a zpřesněno v rámci ploch Z7 a Z66 veřejné prostranství souvislé plochy, dle platných právních předpisů.
- Bude prioritně řešena doprava (včetně dopravy v klidu) uvnitř lokality a především její napojení na stávající dopravní síť v obci včetně propojení do krajiny.

- Bude řešeno napojení technické infrastruktury (včetně zásobování požární vodou), podmínkou pro budoucí realizaci rodinných domů musí být dostatečná kapacita ČOV pro jejich napojení na veřejnou kanalizační síť. „*Veškerá nová kanalizace bude budována zásadně jako oddělná a bude napojena na některou z ČOV*“.
- bude navržena plocha pro možnou lokalizaci občanské vybavenosti
- Bude prověřena možnost na případnou etapizaci rozvoje území
- Bude možnost předložení i variantního řešení

Pro plochy ve výše uvedených funkčních využitích jsou územním plánem stanoveny regulativy, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 zadání.

Vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení v předmětném území je nutné respektovat.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy pro bydlení. Nová zástavba musí respektovat hmotovou strukturu – půdorys, výšku dle regulativu příslušného funkčního využití, tvar a sklon střechy, rozložení otvorů charakteristické pro stavby typické pro místní ráz tak, aby nenarušila nebo nesnížila přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa. Dopravní a technické napojení musí respektovat stávající plochy bydlení a musí být navrženo tak, aby nenarušilo nebo nesnížilo přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa. Studie bude zohledňovat požadavky ochrany přírody. Navržené řešení bude vyhodnoceno z hlediska vlivu na krajinný ráz

e) Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství

Studie prověří a stanoví základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (jejíž součástí je pozemní komunikace a cesta pro pěší) odpovídající charakteru území.

Studie upřesní rozsah veřejných prostranství dle ustanovení stavebního zákona a příslušných prováděcích vyhlášek. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Jde především o parky, veřejnou zeleň obecně a další veřejná prostranství.

V rámci zpracování ÚS1 bude provedeno vyhodnocení vlivu návrhu územní studie na krajinný ráz. Návrh nesmí mít negativní vliv na krajinný ráz. V obvodových částech rozvojové plochy budou vymezeny plochy zeleně s cílem zapojení zástavby do krajiny. Budou stanoveny podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru rodinných domů. Vymezení 2 veřejných prostranství s převahou zeleně v požadovaném rozsahu dle SZ jsou již navrženy v rámci plochy Z7 a Z66.

Z hlediska vzhledu a vnímání prostoru veřejného prostranství bude doporučena výška oplocení z pohledu veřejného prostranství, která nepřekročí maximální výšku 1,8 m a bude respektován požadavek z platné územně plánovací dokumentace pro tuto lokalitu na oplocení v souvislé zástavbě – s polopropustnou výplní.

Studie se bude také zabývat umístěním základní občanské vybavenosti (obchod, mateřská škola) a občanskou vybaveností pro sport v navržené ploše rezervy

f) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Z územně plánovací dokumentace vyplývá nutnost řešení vhodné parcelace s veřejnými prostranstvími, prostupností všech částí do středové plochy Nsp (rezervy sportovních aktivit) a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury.

Navržené komunikace pro dopravní obsluhu lokality budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel a odpovídaly budoucímu předpokládanému provozu po zastavění celé plochy.

Studie prověří požadavky dopravy v klidu daného území včetně možnosti zajištění ploch pro parkování.

Studie navrhne řešení veřejného osvětlení zejména podél navržené komunikace v lokalitě.

V rámci studie bude řešeno napojení na veřejnou vodovodní síť v obci.

Územní studie stanoví podmínky výstavby rodinných domů vzhledem k závislosti na realizaci dopravního řešení napojení lokality a inženýrských sítí (především odkanalizování- splaškovou kanalizací).

Územní studie dále navrhne koncepci hospodaření s dešťovými vodami s ohledem na geologické poměry v území. Přednostně bude řešena likvidace dešťových vod ze střech objektů a pozemků zasakováním na vlastní pozemku. V rámci územní studie musí být řešena i likvidace dešťových vod z komunikace a veřejných zpevněných ploch (požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství).

V rámci studie budou navržena stání pro kontejnery na tříděný odpad v počtu a kapacitě odpovídající nové zástavbě.

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Průzkumy a rozbor

Obsahem textové části průzkumů bude popis zjištěného současného stavu území, vycházející z použitých podkladů (včetně oborových dokumentů a datových zdrojů) a terénních průzkumů, popř. dalších provedených průzkumů. Přílohou bude rovněž komentovaná fotodokumentace z terénních průzkumů. Budou-li vedle terénních průzkumů provedeny ještě další (zpravidla oborově zaměřené) doplňující průzkumy, může být přílohou kompletní výstup nebo nejdůležitější části těchto průzkumů. Obsah textové části rozborů bude strukturován dle tematické náplně rozborů. Vždy budou přehledně uvedeny výchozí podklady a zdroje.

a) Textová část bude obsahovat zejména:

- 1) Popis stavu území
- 2) Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů
- 3) Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- 4) Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- 5) Rozbor požadavků na změny v území
- 6) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- 7) Souhrnné vyhodnocení

b) Grafická část

- 1) Výkres současného stavu území
- 2) Výkres limitů
- 3) Problémový výkres

- 4) Přehledný výkres rozborů území

Návrhová část územní studie

a) Textová část

Textová část bude obsahovat zejména:

- 1) Základní údaje
- 2) Vymezení řešeného území, širší vztahy
- 3) Podmínky využití vymezených ploch
- 4) Podmínky pro umístění a prostorové a plošné uspořádání ploch vymezených v územní studii
- 5) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 6) Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- 7) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
- 8) Návrh řešení dopravní infrastruktury
- 9) Návrh řešení technické infrastruktury
- 10) Návrh na případnou etapizaci
- 11) Návrh na případnou změnu územního plánu
- 12) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Odůvodnění

- 1) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
- 2) Vyhodnocení splnění zadání územní studie
- 3) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- 4) Dokladová část

b) Grafická část

- 1) Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1 : 2 000
- 2) Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1 : 1 000
- 3) Hlavní výkres (návrh)
- 4) Výkres řešení dopravní infrastruktury
- 5) Výkres řešení technické infrastruktury
- 6) Řezy, případně řezopohledy – 1 : 500, 200
- 7) Doplnující schémata
- 8) Vizualizace, skicy, 3D vizualizace návrhu

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schématy.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

5. Další požadavky

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami, především zpracování územní studie v jednotném standartu.

Předmětná studie po zpracování v souladu novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále „SZ“) a příslušnými právními předpisy. Především v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v jejím aktuálním znění.

Tzn. Územní studie bude zpracována v elektronické verzi i ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Územní studie bude zpracovatelem v rozpracovanosti projednána s dotčenými správci dopravní a technické infrastruktury a orgány státní správy. Kladný výsledek projednání bude dokladován zápisem nebo stanoviskem. Po zpracování návrhu bude pořizovateli předáno jedno vyhotovení elektronicky ve formátu pdf., k projednání s dotčenými vlastníky nemovitostí a obcí Jirkov. Po projednání zpracovatel návrh případně upraví dle požadavků dle výsledku projednání s vlastníky dotčených nemovitostí a obcí.

Územní studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních + počet vyhotovení pro soukromé zadavatele územní studie z jejichž podnětu byla územní studie zpracována a hrazena včetně digitální podoby ve formátu pdf., a ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě pro využití v prostředí GIS - (tedy *.shp nebo *.dwg, *.dgn) pro potřeby pořizovatele v rámci územně plánovací činnosti.

6. Úhrada nákladů

Náklady na zpracování územní studie zajistí ten, kdo hodlá změnu v území realizovat (§68 odst.3 stavebního zákona).

Zpracovala dne 25.2.2025

Ing. Věra Černá

Referentka úřadu územního plánování

7. Příloha č. 1 zadání – Regulativy územního plánu

BI plochy bydlení v rodinných domech - městské				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - doprovodné stavby dle kap. 6.1.A - občanské vybavení každodenní potřeby s prodejními plochami do 500m² - jen stávající (nikoli nové) stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) - veřejná prostranství, veř. zeleň, dětská hřiště do 500m², sportovní plochy, mobiliář, terénní úpravy a opěrné zdi. - dopravní a technická infrastruktura pro potřeby dané lokality - Max. celkový rozsah přípustného využití plochy BI do 25% rozsahu hlavního využití mimo zápočtu dopravní a technické vybavenosti. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - samostatně stojící objekty občanského vybavení každodenní potřeby s prodejními plochami do 500m², které jsou slučitelné s bydlením a nevyvolávají zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy. - v rámci objektu umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m² a nevyvolá zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy. - Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování US. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i bytové domy, jakákoli výroba, ostatní ubytovací zařízení I. a II. typu, sběrný surovin - herny, diskotéky a erotické služby - specifické formy bydlení a rekreace - doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliéry	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4. - Pro nové parcelace (dělení pozemků) platí ode dne vydání ÚP. - Výměra pozemků izolovaného RD min. 700 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700 m². - U prokazatelných proluk lze pro novou výstavbu připustit min. pozemek 600m². - Zastavěná plocha stavby hlavní na pozemku RD nepřekročí 250 m². - doprovodné stavby dle kap. 6.1.A - Pro nové lokality bydlení se požaduje převaha zklidněných komunikací D1 v bezchodníkovém nivelizovaném profilu. - Veškerá nová výstavba pro bydlení v kontaktu s komunikacemi DS_n musí být posouzena hlukovou studií před vydáním ÚR. Případné důsledky viz 6.1.C. - V nových lokalitách s bydlením podmínkou upřednostnění dokončení komunikací a technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích před povolováním staveb pro bydlení MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano, u oplocení do veřejných prostranství pouze s polopropustnými výplněmi PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD – min.2 stání na vlastním pozemku, u vícebytových RD alespoň 3 stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US: na 3 RD 1 návštěvnícké stání			
	<table> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td><td>MIN. % ZELENĚ</td></tr> <tr> <td>2+P,U,O</td><td>60</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	2+P,U,O
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ			
2+P,U,O	60			

OV plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - stavby a zařízení občanského vybavení PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností - zařízení pro obchodní prodej max 150 m² - dopravní a technická infrastruktura, - veřejná prostranství, veř. zeleň - Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. 1 služební byt na zařízení nebo areál a ve vazbě na hlavní využití PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - nestanoveno NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - zařízení pro velkoobchodní prodej a maloobchodní prodej velkoplošný - herny a jiné prostory určené pro hazardní hry, erotické služby - ostatní ubytovací zařízení I.a II. typu, sběrný surovin	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: - Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4. - Zastavěná plocha pozemku bude činit max. 50% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m². - Šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. - V plochách OV v části Nový Březenec je nutností prověření výskytu vzácných druhů živočichů a rostlin před vydáním ÚR.			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano			
	PARKOVÁNÍ: ano			
	<table> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td><td>MIN. % ZELENĚ</td></tr> <tr> <td>12m</td><td>25</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	12m
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ			
12m	25			

OS	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky, stavby nebo zařízení pro výkonnostní i rekreační sport PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • rehabilitační zařízení • sportovní klubovny, šatny, hygiena • tribuny, hlediště, divácké zázemí • ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 40 lůžek • Stravování, služby a obchod – každé zařízení do max. rozsahu 400 m² prodejní plochy a pouze přímo související s daným využitím • veřejná prostranství, veř. zeleň • související dopravní a technická infrastruktura, • Max.celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Není stanoveno NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím • herny a jiné prostory určené pro hazardní hry, erotické služby • zařízení pro velkoobchodní prodej, • maloobchodní prodej velkoplošný a prodejní jednotky maloobchodního prodeje nad 400m²prodejní plochy • ostatní ubytovací zařízení • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: • parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA 12 m	MIN. % ZELENĚ 20	

DSm plochy dopravní infrastruktury - silniční místní				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - místní komunikace, účelové komunikace - pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace vozovky PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň, zastávky MHD - dopravní a technická infrastruktura v přidruženém prostoru komunikace, pěší cesty a cyklostezky, odstavň a parkovací stání NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: - možnost mobiliáře včetně přístřešků zastávek MHD, dohledů parkovišť atd. - jinak bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, - parkovací plochy pouze nekryté a na terénu			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne			
	PARKOVÁNÍ: ano			
	<table> <tr> <th>MAX. VÝŠKA (m)</th><th>MIN. % ZELENĚ</th></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ			
-	-			

PZ plochy veřejných prostranství - s převahou parkové zeleně				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veřejné sady - pěší a cyklistické stezky, dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář - sportovní plochy, dopravní hřiště, on line dráhy - stavby a zařízení pro obchod jen přímo související s danou funkcí, informační centra, veřejná hygienická zařízení, rozhledny, trasy veřejné technické infrastruktury, - duchovní centrum - parkování na terénu jen na okrajích a do max. rozsahu 10% všech zpevněných ploch - podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně - související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro technické zázemí - max. celkový rozsah všech ploch přípustného využití je povolen (vč. všech zpevněných ploch) do 40 % hlavního využití PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - nestanoveno NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: - Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4. - Stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační a duchovní centra, veřejná hygienická zařízení - vše do zastavěné plochy jednoho objektu max. 25m² a max. výšky 4m. - U rozhleden se výška nespecifikuje. Stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území. <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i>			
	<table> <tr> <th>MAX. VÝŠKA (m)</th><th>MIN. % ZELENĚ</th></tr> <tr> <td>4</td><td>80</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	4
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ			
4	80			