



ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ PŘÍM



ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ PŘÍM

Projektant:

**REGIO, projektový ateliér
s.r.o.**

REGIO
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Jana Šejvlová, Ing. Zlata Macháčová,
Pavel Kupka, Jan Harčarik, Ing. Martin Šejvl

Objednatel: Obec Dolní Přím

Pořizovatel: Obecní úřad Dolní Přím

Datum: Říjen 2025

Obec Dolní Přím
Dolní Přím 1, 503 16 Dolní Přím



Záznam o účinnosti

Územní plán Dolní Přím – úplné znění po vydání Změny č. 1-3	
Správního orgán, který vydal Změnu č. 3 Územního plánu Dolní Přím: Zastupitelstvo obce Dolní Přím	
Pořadové číslo poslední změny: 3	
Pořizovatel: Obecní úřad Dolní Přím	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Petr Švasta Funkce: starosta	
Zástupce pořizovatele: Ing. arch. Jana Šejvlová	
Datum nabytí účinnosti Změny č. 3 Územního plánu Dolní Přím	podpis

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ PŘÍM

1. Vymezení zastavěného území	1
2. Základní koncepce rozvoje území obce	1
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území	1
3. Urbanistická koncepce	3
3.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	3
3.1.1. Zásady urbanistické koncepce, urbanistická kompozice	3
3.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití	4
3.2. Vymezení systému sídelní zeleně	5
3.3. Vymezení zastavitelných ploch	5
3.4. Vymezení transformačních ploch	10
4. Koncepce veřejné infrastruktury	10
4.1. Občanské vybavení a veřejná prostranství	10
4.2. Doprava	11
4.3. Zásobování vodou	11
4.4. Odvedení a čištění odpadních vod	12
4.5. Zásobování elektrickou energií	12
4.6. Telekomunikace a radiokomunikace	12
4.7. Zásobování plynem a teplem	12
4.8. Nakládání s odpady	12
5. Koncepce uspořádání krajiny	13
5.1. Koncepce řešení krajiny	13
5.2. Prostupnost krajiny	13
5.3. Ochrana před povodněmi, protierozní a revitalizační opatření	13
5.4. Územní systém ekologické stability	14
5.5. Rekreace	14
5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin	14
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití ..	14
6.1. Plochy bydlení	15
6.2. Plochy občanského vybavení	16
6.3. Plochy výroby a skladování	18
6.4. Plochy zeleně a plochy veřejných prostranství	20
6.5. Plochy dopravní infrastruktury	22
6.6. Plochy technické infrastruktury	22
6.7. Plochy vodní a vodohospodářské	23
6.8. Plochy zemědělské	24
6.9. Plochy lesní	24
6.10. Plochy přírodní	25
6.11. Plochy smíšené krajinné	26
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	26
8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie	27
9. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	28
10. Vymezení definic pojmů, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	28

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP:

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

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ PŘÍM

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla v územním plánu vymezena k datu 10. 3. 2025. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (Hlavní výkres, Výkres základního členění území).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1. HLAVNÍ KONCEPČNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE OBCE

Základní principy koncepce územního plánu směřují k vyváženému hospodářskému a sociálnímu rozvoji obce při důsledném respektování územních podmínek v řešeném území - zejména z hlediska zachování příznivého životního prostředí, přírodně-krajinářských i kulturních hodnot.

Základní principy územního rozvoje obce (vč. kvalitativního):

- vytvářet předpoklady pro adekvátní rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k populační základně jednotlivých sídel a hierarchii v systému osídlení; udržet, příp. vhodně posílit význam obce v rámci regionu vytvořením podmínek pro zlepšení fungování obce jako samostatné územně správní jednotky;
- respektovat prostorově - urbanistickou svébytnost jednotlivých sídel obce jako historicky utvářených jednotek včetně umožnění optimálního rozvoje;
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně - civilizační hodnoty (včetně registrovaných kulturních památek, památek místního významu, stavebních a krajinných dominant, významných výhledů a pohledových os apod.);
- vytvořit podmínky pro kvalitativní zlepšování života v obci - vymezením rozvojových lokalit umožňujících přiměřený rozvoj obytné výstavby (zejména venkovského charakteru při respektování přiměřené intenzity zástavby) a dalších souvisejících funkcí (zejména občanského vybavení, služeb), zkvalitňováním veřejné infrastruktury, zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce;
- umožnit rekreační využívání území (v rámci podmínek využití zastavěného území a zastavitelných ploch umožnit rozvoj netradičních forem rekreace - agroturistika apod.), umožnit rekreační využívání krajiny za současné ochrany jejích nejcennějších částí (rozvoj cykloturistické sítě, doplňování souvisejícího vybavení apod.);
- nepřipouštět nebo eliminovat nežádoucí funkce a činnosti v území zejména tam, kde ohrožují či znehodnocují obytnou (rekreační) funkci, popř. chráněné hodnoty v území;
- prostorově umožnit dostatečnou protierozní ochranu území ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem;
- chránit přírodně cenné složky krajiny (ÚSES, VKP), zemědělský půdní fond a PUPFL;
- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně - rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí;
- vytvářet předpoklady pro posilování identifikace obyvatel s obcí a upevnění společenských vazeb, (i s využitím místního kulturně - historického potenciálu);

2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Celé území obce je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně - historických a přírodně-krajinářských kvalit řešeného území. Umísťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich

provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutím příslušných orgánů (území s archeologickými nálezy, nemovité kulturní památky - zámek v čp. 1 v Dolním Přímu, socha sv. Jana Nepomuckého na východním okraji Dolního Přímu, stodola v areálu čp. 2 v Horním Přímu, archeologické stopy výšinného opevněného slovanského sídliště Na valech v Horním Přímu a fara v čp. 1 v Probluzi), šest památných stromů chráněných dle zákona, zákonné VKP (rybníky, mokřady, pozemky určené k plnění funkcí lesa, zemědělská půda I. a II. třídy ochrany apod.) poloha obce v krajinné památkové zóně Areál bojiště bitvy u Hradce Králové - celá SV část území obce. Dále je územním plánem stanovena nutnost ochrany i následujících hodnot:

Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně-historické

- dochovaná urbanistická struktura obce s nutností respektovat historicky založený půdorysný typ jednotlivých sídel, urbanizační osy, cenné pohledy na kostel v Probluzi ze silnice Probluz – Bor, jádra osídlení a funkční centra jednotlivých sídel – při realizaci nových staveb v zastavěném území a přestavěb stávajících objektů je nutno respektovat charakter zdejší venkovské zástavby;

Dolní Přím a Probluz – sídla, kam bude směřováno těžiště rozvoje, možné posílení prostorových a funkčních vazeb;

Horní Přím – umožnění rozvoje v rámci zastavitelných ploch vymezených na okraji zastavěného území;

Jehlice, Nový Přím, Bor – zachování stávajícího charakteru zástavby bez významnějšího rozvoje;

- charakteristický typ zástavby, který představuje chalupy a hospodářské usedlosti o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou o sklonu blízkém 45°. U chalup šlo o půdorysy ve tvaru obdélníku, které byly převážně situovány štitem do veřejného prostoru. Tento půdorysný typ bude uplatňován při realizaci zástavby v celém řešeném území;
- památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale tvoří nedílnou součást zdejšího hmotného kulturně - historického dědictví a některé z nich plní i funkci pozitivních lokálních stavebních dominant. Jedná se např. o následující objekty:

Dolní Přím

- šest pomníků z války 1866 na západním okraji zastavěného území a ve volné krajině Dolního Přímu;
- zbytky tvrze na místě čp. 28 v Dolním Přímu;
- zvonička vedle sochy Sv. Jana Nepomuckého;
- objekt sýpky v blízkosti zámku;

Probluz

- kostel Všech svatých;
- zájezdní hospoda čp. 13 v Probluzi;
- budova školy čp. 27 v Probluzi;
- kaplička za školou v Probluzi;
- pomníky z války z r. 1866 v krajině Probluzi;
- pomníky z války z r. 1866 a kamenné schodiště v parku;
- pomník a objekt márnice na hřbitově;
- kamenná socha Panny Marie s Ježíškem na návsi a další sochy a kříže v okolí kostela;
- zděná trafostanice na okraji parku v jižní části Probluzi;
- křížek na východním okraji Probluzi;

Horní Přím

- socha sv. Aloise v Horním Přímu;
- roubený dům v Horním Přímu;
- kamenný křížek v zastavěném území;
- pomníky z války z r. 1866 v zastavěném území a v krajině Horního Přímu;

Jehlice

- kamenný kříž a zvonička v Jehlici;
- kaplička jižně od Jehlice;

- křížek západně od Jehlice;

Nový Příim

- železný kříž na kamenném podstavci a dřevěná zvonička v Novém Příimu.

Hodnoty přírodní a krajinné

- systém ekologické stability (LBC, LBK a RBK) a interakční prvky;
- plochy vymezené v územním plánu jako plochy *Přírodní všeobecné – NU a krajinné všeobecné – MU*;
- krajinářská funkce toku Radostovského potoka a Chalupské svodnice;
- celkový krajinný ráz jihovýchodní části Cidlinska, resp. Nechanické tabule s cennými pohledy od Probluzi severním směrem a pohledy na dominantu probluzského kostela.

Hodnoty přírodně-civilizační a civilizační

- prostupnost krajiny - síť polních a lesních cest v krajině, propojení zástavby s přírodním zázemím;
- významné prvky sídelní zeleně - parková zeleň na veřejných prostranstvích, uliční stromořadí, aleje podél silnic, významná solitérní zeleň, zeleň přírodního charakteru uvnitř jednotlivých sídel;
- značená cyklotrasa 4270 Hustiřany - Hoříněves - Chlum - Všestary - Probluz - Nechanice, modrá a žlutá turistická trasa;
- občanská vybavenost veřejného charakteru;
- vybavenost dopravní a technickou infrastrukturou (silnice, cesty v krajině, vodovodní, kanalizační, telekomunikační, plynovodní a elektrická síť);
- obslužnost hromadnou autobusovou dopravou vč. autobusových zastávek;
- prvky meliorační soustavy (investice do půdy, hlavní odvodňovací zařízení).

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

3.1.1. Zásady urbanistické koncepce, urbanistická kompozice

Stanovená urbanistická koncepce obce vychází z charakteristik území, respektuje krajinné podmínky vč. souvisejících hodnot a limitů a kromě výše uvedených odráží i následující zásady:

- respektovat historicky založenou kostru urbanistické struktury obce - Dolní Příim a Probluz jako funkčně a prostorově propojená sídla, Horní Příim, Nový Příim a Jehlice jako prostorově izolované urbanizační jednotky;
- zabezpečit stabilizaci ploch občanského vybavení v obci, zejména veřejného charakteru, vytvořit podmínky pro rozvoj bydlení v rodinných domech ve vhodných lokalitách při respektování založené urbanistické struktury a krajinného rázu při zohlednění koncepce stanovené předchozí ÚPD;
- umožnit rozvoj různorodého spektra občanského vybavení, služeb a výroby za účelem posílení obce jako soběstačné samosprávné jednotky a to jak v zastavitelných plochách, tak plochách stabilizovaných, prostřednictvím stanoveného způsobu využití jednotlivých funkčních ploch;
- nevytvářet nové sídelní lokality v historicky neurbanizovaných prostorech;
- urbanistické jádro jednotlivých místních částí, zejména pak Probluze nenarušovat necitlivými funkčními změnami (přestavbami) stávajících ploch (objektů), funkčně posílit centra jednotlivých sídel, chránit dominantu kostela v Probluzi jako významné místní dominanty;
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově - hmotovým řešením respektovat charakteristický typ zástavby a prostorové podmínky plynoucí z polohy lokality a polohy v rámci krajinné památkové zóny;

- chránit a rozvíjet segment veřejné zeleně uvnitř zastavěného území, chránit stávající plochy veřejné zeleně a veřejně přístupné plochy zeleně soukromé, které se významně podílejí na obrazu veřejného prostoru;
- podporovat přirozené propojení zastavěného území s okolní krajinou realizací prvků ÚSES a doprovodných interakčních prvků;
- umožnit doplnění a zkvalitnění některých segmentů technické infrastruktury;
- vytvořit podmínky pro realizaci stezek pro pěší a cyklisty a doplnění značených cyklotras.

3.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

Součástí urbanistické koncepce je vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap. 6 ÚP. Upřesňující podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou pak doplněny v kap. 3.3 ÚP.

Územním plánem je stabilizované území rozčleněno na funkčně sjednocené plochy, jejichž druh je deklarován na základě převládajícího a pro konkrétní území nejvhodnějšího využití. Regulativy (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití) umožní adekvátní spektrum využití území. Stávající funkce definované jako nepřípustné by měly být postupně vytěšňovány. Dosavadní způsob využití, který neodpovídá vymezeným podmínkám, je možný, pokud nevytváří závažnou překážku rozvoje v rámci funkce hlavní.

Bydlení venkovské – BV – stabilizované i návrhové plochy venkovského bydlení doplněné obslužnou sférou a nerušící výrobní činností, tvoří v obci převážnou část zastavěného území. Rozvojové plochy jsou vymezeny jako zastavitelné ve vhodných lokalitách v prolukách stávající zástavby a na jejích okrajích. Charakter nově umísťované zástavby musí respektovat *charakteristický typ zástavby*.

Plochy **Občanské vybavení veřejné – OV** – samostatně jsou v ÚP vymezeny jen jako stabilizované zahrnující objekty obecního úřadu s knihovnou v budově zámku v Dolním Příimu, základní a mateřské školy v Probluzi, obecní hostinec, poštu v Dolním Příimu, kostel, obecní objekt, budova SDH a areál na severním okraji Probluze. Objekty občanského vybavení veřejného charakteru je umožněno umísťovat za splnění daných podmínek v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití;

Občanské vybavení komerční – OK – plochy komerční vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a jiné služby. V ÚP se jedná o plochy stabilizované a transformační plochu T.D1 v centru Dolního Příimu.

Plochy **Občanské vybavení sport – OS** – jsou vymezeny jednak jako plochy stabilizované (volejbalové a fotbalové hřiště a areál s kynologickým cvičištem v Probluzi a hřiště na východním okraji Horního Příimu). Pro rozvoj této funkce je vymezena zastavitelná plocha Z.p4 u stávajícího sportoviště v Probluzi a plocha Z.d8 pro potřeby hasičského sportu v Dolním Příimu.

Občanské vybavení hřbitovy – OH – stabilizovaná plocha hřbitova v Probluzi vedle kostela.

Výroba lehká – VL – zahrnují pouze stabilizované areály menšího rozsahu v Dolním Příimu a zastavitelnou plochu Z.d12.

Výroba drobná a služby – VD – územním plánem jsou vymezeny stabilizované plochy v Horním Příimu. Jedná se o výrobu bez negativního vlivu na okolí včetně absence náročné dopravní obsluhy.

Výroba zemědělská a lesnická – VZ – touto funkcí jsou vyznačeny stabilizované areály stávající zemědělské výroby a jsou vymezeny zastavitelné plochy západně od Dolního Příimu v návaznosti na areály stávající.

Výroba zemědělská a lesnická – zemědělská výroba a agroturistika – VZ.1 – jedná se o jedinou stabilizovanou plochu s tímto specifickým využitím, kde je kombinována funkce zemědělské výroby se sportovními a rekreačními aktivitami.

Zeleň zahradní a sadová – ZZ – samostatné funkční plochy ZZ představují rozsáhlejší plochy zahrad u obytné zástavby jako přechodová funkce do volné krajiny.

Veřejná prostranství všeobecná – PU a Zeleň parková a parkově upravená – ZP (viz též kap. 3.2.) územním plánem jsou funkčně takto označeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci – obecně tedy návesní a uliční prostory vč. parčíků a pásů veřejné zeleně v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u PU nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. ÚP svým řešením připouští

obecně možnost revitalizace a doplňování ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně. Do ploch *PU* a *ZP* jsou rovněž zahrnuty plochy dětských hřišť v jednotlivých částech obce.

Doprava Silniční – DS – zahrnují stabilizované plochy *DS* v ř. ú., které zahrnují silnice II. a III. třídy, polní cesty, místní a účelové komunikace vč. pěších (pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch), včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň apod.) a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (vč. parkovišť). ÚP vymezuje pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení nové zastavitelné plochy dopravní infrastruktury *Z.d4*, *Z.p2* a *Z.h6*.

Technická infrastruktura všeobecná – TU – stabilizované plochy *TU* zahrnují v ř. ú. plochy vodojemů a technologických zařízení souvisejících především se zásobováním vodou a s čištěním odpadních vod, zastavitelná plocha technické infrastruktury *Z.d7* navazuje na stávající plochu ČOV v souvislosti s její možnou budoucí intenzifikací.

Nakládání s odpady – TO – v ÚP je vymezena stabilizovaná plocha *TO* západně od vlastního Dolního Přímu.

Další plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚP jsou specifikovány v kap. 3.2 Vymezení systému sídelní zeleně a v kap. 5.1 Koncepce řešení krajiny.

3.2. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen jednak zelení v samostatných funkčních plochách, jednak zelení v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. V ÚP jsou samostatně vymezeny:

- **Zeleň parková a parkově upravená – ZP** – z urbanistického hlediska nejcennější prvky sídelní zeleně, jejichž funkce je územním plánem chráněna;
- **Zeleň zahradní a sadová – ZZ** – tento typ sídelní zeleně je vymezen v rámci samostatné funkční plochy *ZZ*. Jedná se o plochy zahrad na přechodu do volné krajiny, v rámci nich je možné umisťovat stavby a zařízení zemědělské malovýroby.

Mimo uvedené funkční plochy je systém sídelní zeleně tvořen:

- zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch (např. zahrady obytných celků, zeleň v rámci areálů občanského vybavení a veřejných prostranství apod.);
- zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, izolační zeleň, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do zemědělských a urbanizovaných segmentů krajiny podél cest a vodních toků) apod.

Kromě respektování stávajících a navržených funkčních ploch zeleně ÚP počítá s realizací:

- zeleně v rámci navržených prvků ÚSES a interakčních prvků v krajině.

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně;
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné, soukromé a vyhrazené, popř. zeleně ochranné a izolační.

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Níže uvedené zastavitelné plochy jsou územním plánem vymezeny s ohledem na tradiční strukturu osídlení v dané lokalitě, prioritně vyplňují proluky v zastavěném území, popř. na něj bezprostředně navazují. V rámci zastavitelných ploch je nutno respektovat limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí.

Označení lokality	Kód plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území/lokalita
Bydlení venkovské – BV			

Z.d1	<i>BV</i>	Malá zastavitelná plocha ve východní části Dolního Přímu - dopravní obsluha z místní komunikace; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 800 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Dolní Přím / východ
Z.d2 Z.d3	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha Z.d2 na východním okraji zastavěného území Dolního Přímu spolu s plochou Z.d3 vytváří oboustranné obestavění místní komunikace - dopravní obsluha z navržené místní komunikace Z.d4, podmínkou využití je ponechání veřejného prostoru mezi oploceními v min. šíři 8 m; - severní část lokality Z.d3 bude obsloužena ze stávající místní komunikace; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Dolní Přím / východ
Z.d5	<i>BV</i>	Nejmenší zastavitelná plocha v severním cípu Dolního Přímu - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - max. 1 RD; maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Dolní Přím / sever
Z.d6	<i>BV</i>	Největší zastavitelná plocha v Dolním Přímu na západním okraji Dolního Přímu - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace a silnice II. třídy; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - podél jižní hranice bude ponechán prostor pro realizaci stezky pro pěší, resp. cyklisty; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1500 m², do této plochy nebudou započítány místní komunikace; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - koeficient zastavění pozemků rodinných domů - max. 0,30; - v další fázi řízení bude doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku ze silničního provozu u umístěných chráněných vnitřních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb (obytná zástavba), v případě předpokládaného překročení hygienických limitů stanovených pro hluk budou navržena a následně realizována odpovídající protihluková opatření.	Dolní Přím / západ
Z.d11	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha na západním okraji Dolního Přímu dotváří oboustrannou zástavbu podél místní komunikace - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace; - využití lokality pro účely bydlení bude respektovat požadavek na zajištění přístupu zemědělské techniky na navazující zemědělské pozemky z místní komunikace na severním okraji lokality Z.d11; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Dolní Přím / západ

Z.p1	<i>BV</i>	Největší zastavitelná plocha na JV okraji Probluzi. - dopravní obsluha z navržené komunikace – lokalita Z.p2; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1500 m², do této plochy nebudou započítány místní komunikace; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - koeficient zastavění pozemků rodinných domů – max. 0,30.	Probluz, Dolní Přím / pod hřištěm
Z.p3	<i>BV</i>	Menší zastavitelná plocha v jižní části Probluze - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace, podmínkou využití je zajištění místní komunikace odpovídajících šířkových parametrů; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Probluz / u hřiště
Zp.5	<i>BV</i>	Malá zastavitelná plocha ve východní části Dolního Přímu - dopravní obsluha ze silnice III. třídy; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Probluz / jihovýchod
Z.p6	<i>BV</i>	Větší zastavitelná plocha ve východní části Probluze - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 2000 m², do této plochy nebudou započítány místní komunikace; bude navržena dopravní obsluha ze stávající místní komunikace a silnice III. třídy, které budou vzájemně propojeny z důvodu zaokružování dopravního systému lokality, podmínkou využití lokality je zabezpečení dopravního napojení odpovídajících parametrů ve směru od školy – min. šíře této komunikace mezi oploceními 10 m, bude zachován průhled na kostel; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 1000 m²; - koeficient zastavění pozemků rodinných domů – max. 0,30.	Probluz / východ
Z.p7	<i>BV</i>	Větší zastavitelná plocha na severním okraji Probluzi - dopravní obsluha ze silnice III. třídy a přes stabilizovanou plochu OV; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Probluz / sever
Z.h1	<i>BV</i>	Větší zastavitelná plocha na západním okraji Horního Přímu - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1000 m², do této plochy nebudou započítány místní komunikace – ponechat volný prostor na západním okraji v okolí místní památky – pomníku; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - koeficient zastavění pozemků rodinných domů – max. 0,30.	Horní Přím / západ

Z.h3	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha v jižní části Horního Přímu - dopravní obsluha z místních komunikací, podmínkou využití je ponechání nezastavěného pásu podél jihovýchodní hranice lokality pro realizaci šířkově dostatečně kapacitní místní komunikace k dopravní obsluze zastavitelných ploch vymezených na jižním okraji Horního Přímu; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min 1000 m²; maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3; - stavby nebudou umístovány blíže než 25 m od hranice lesa.	Horní Přím / jih
Z.h4	<i>BV</i>	Velká zastavitelná plocha v jižní části Horního Přímu - dopravní obsluha z nové místní komunikace Z.h6, podmínkou využití je ponechání nezastavěného pásu podél severní hranice lokality pro realizaci šířkově dostatečně kapacitní místní komunikace k dopravní obsluze zastavitelných ploch vymezených na jižním okraji Horního Přímu; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 3000 m², do této plochy nebudou započítány místní komunikace, veřejné prostranství bude ponecháno v okolí památky místního významu (pomník); - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min 1000 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3; - stavby nebudou umístovány blíže než 25 m od hranice lesa.	Horní Přím / jih
Z.h5	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha v jihovýchodní části Horního Přímu umožní jednostranné obestavění místní komunikace - dopravní obsluha z nové místní komunikace Z.h6, podmínkou využití je ponechání nezastavěného pásu podél severní hranice lokality pro realizaci šířkově dostatečně kapacitní místní komunikace k dopravní obsluze zastavitelných ploch vymezených na jižním okraji Horního Přímu; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 1000 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Horní Přím / jihovýchod
Z.h7	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha v zastavěném území ve východní části Horního Přímu - dopravní obsluha ze stávajících komunikací; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - podmínkou využití plochy je umožnění realizace místní komunikace (Z.h6) na jihovýchodním okraji lokality; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 1000 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Horní Přím / východ
Z.h8	<i>BV</i>	Zastavitelná plocha v proluce zastavěného území ve východní části Horního Přímu - dopravní obsluha ze stávající komunikace a silnice III. třídy; - stavby – max. 1 NP + podkroví, bude respektován <i>charakteristický typ zástavby</i>; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 800 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Horní Přím / východ

Z.j1	BV	Zastavitelná plocha dotváří oboustranné obestavění místní komunikace v severovýchodní části Jehlice - dopravní obsluha z místní komunikace; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 1000 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3.	Dolní Přím / Jehlice
Z.n1	BV	Zastavitelná plocha v pokračování uliční zástavby na jižním okraji Nového Přímu - dopravní obsluha z místní komunikace; - veřejná technická infrastruktura prostřednictvím přípojek; - stavby – max. 1 NP + podkroví; - pozemek pro umístění RD bude mít rozlohu min. 900 m²; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3; - bude respektováno OP lesa.	Dolní Přím / Nový Přím
Občanské vybavení sport – OV			
Z.p4	OS	Zastavitelná plocha pro možné rozšíření sportovního areálu je vymezena v návaznosti na stabilizovanou plochu sportu ve jižní části Probluze - dopravní obsluha přes stávající areál, ev. z jihu přes zastavitelnou plochu Z.p1; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,5.	Probluz / u hřiště
Z.d8	OS	Zastavitelná plocha pro realizaci zázemí hasičského sportu - dopravní obsluha ze stávající umístní komunikace; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,2.	Dolní Přím / jih
Výroba zemědělská a lesnická – VZ			
Z.d9	VZ	Zastavitelné plochy pro výrobu zemědělskou jsou vymezeny mimo zastavěné území Dolního Přímu v lokalitě, kde navazují na stabilizované plochy výroby - dopravní obsluha ze silnice a místních komunikací; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,5.	Dolní Přím / u ČOV
Z.d10	VZ		
Výroba lehká – VL			
Z.d12	VL	Zastavitelná plocha je vymezena za účelem možnosti rozšíření navazujícího stabilizovaného podnikatelského areálu - dopravní obsluha z místní komunikace a stávajícího areálu; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,7; - po obvodu areálu bude zřízen pás zeleně, podél severní hranice pozemku u vodoteče bude ponechán volný nezastavitelný a neoplocený pás v min. šíři 8 m.	Dolní Přím / u ČOV
Doprava silniční – DS			
Z.d4	DS	Nová místní komunikace obslouží v budoucnu zastavitelné plochy Z.d2 a Z.d3 na východním okraji Dolního Přímu - min. šířka veřejného prostoru mezi oploceními – 8 m.	Dolní Přím / východ
Z.p2	DS	Nová místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelné plochy Z.p1 v Probluzi a propojení zástavby Dolního Přímu a Probluzi	Probluz, Dolní Přím / východ

Z.h6	<i>DS</i>	Nová místní komunikace obslouží v budoucnu zastavitelné plochy Z.h3. Z.h4 a Z.h5 v jižní až JV části Horního Přímu - min. šířka veřejného prostoru mezi oploceními - 9 m	Horní Přím / jih, jihovýchod
Z.d5a	<i>DS</i>	Cesta pro pěší a cyklisty – propojení Dolního Přímu s Probluzí	Dolní Přím – Probluz
Technická infrastruktura všeobecná – TU			
Z.d7	<i>TU</i>	Zastavitelná plocha pro budoucí intenzifikaci ČOV vymezena JV od stávající plochy ČOV v Dolním Přímu	Dolní Přím / ČOV

3.4. VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

V rámci transformačních ploch budou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí. V řešeném území byla vymezena následující transformační plocha:

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika, limity a podmínky využití plochy	Katastrální území/lokality
Občanské vybavení komerční – OK			
T.d1	OK	Transformační plocha vymezená v centru Dolního Přímu - výškové a objemové řešení umístěných staveb a přestaveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a kvalitativním nárokům na polohu v rámci areálu nemovité kulturní památky;	Dolní Přím / centrum

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí veřejné infrastruktury jsou obecně plochy občanského vybavení pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, administrativně - správní činnosti a pro církevní účely. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely. Jejich komerční využívání musí být v souladu s tímto zájmem a v návaznosti na něj (např. zajištění kulturního vyžití obyvatel obce, služby související a doplňkové apod.). V ÚP jsou pod funkčním označením **Občanské vybavení veřejné – OV** v rámci ř. ú. samostatně vymezeny stabilizované plochy obecního úřadu v budově zámku v Dolním Přímu, základní a mateřské školy v Probluzi, obecního hostince, pošty a obchodu v Dolním Přímu, kostela v Probluzi a areálu na severním okraji Probluzi, který je užíván zejména pro správu a údržbu obce. Prvky občanského vybavení veřejného charakteru mohou být též součástí jiných funkčních ploch (*BV, PU, ZP* apod.). Mimo občanské vybavení (veřejnou infrastrukturu) je územním plánem samostatně vymezeno též **Občanské vybavení – sport – OS**, v ÚP zastoupené jak plochami stabilizovanými (volejbalové hřiště v Dolním Přímu, volejbalové a fotbalové hřiště a kynologické cvičiště v Probluzi a hřiště na východním okraji Horního Přímu). Pro tuto funkci jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy (Z.p4 v Probluzi a Z.d8 v Dolním Přímu). Do funkce veřejné infrastruktury patří rovněž hřištvo v Probluzi zařazený do funkce **Občanské vybavení hřištvo – OS**.

Jako **Veřejná prostranství všeobecná – PU** a **Zeleň parková a parkově upravená – ZP** jsou územním plánem funkčně vymezeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci - obecně tedy návěsní a uliční prostory vč. parčíků a pásů veřejné zeleně v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u *PU* nezbytná

zejména podpora funkce obytných ulic. ÚP svým řešením připouští obecně možnost revitalizace a doplňování ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně.

4.2. DOPRAVA

Doprava silniční

Na průtahu silnic II. a III. třídy. se navrhuje v rámci oprav a udržovacích prací zlepšovat kvalitu krytu a odtoku srážkové vody z vozovky. Plánuje se rovněž zlepšení kvality většiny místních i účelových komunikací a odstranění dílčích dopravních závad (např. zlepšení rozhledových poměrů aj.).

V rámci ploch změn budou umístovány komunikace pro vnitřní obsluhu území, a to v souladu s příslušnými předpisy a normami dle daného účelu, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých lokalit (zejména těch rozsáhlejších). Vedení místních komunikací uvnitř lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace a bude předmětem řešení navazujících dokumentací.

ÚP je vymezena lokalita Z.d4 – místní komunikace k dopravnímu napojení zastavitelných ploch Z.d2 a Z.d3 na východním okraji vlastního Dolního Přímu, lokalita Z.p2 – místní komunikace k dopravnímu napojení zastavitelné plochy Z.p1 na JV okraji Probluzi a lokalita Z.h6 – místní komunikace k dopravnímu napojení zastavitelných ploch Z.h3, Z.h4 a Z.h5 v jižní až JV části Horního Přímu. Dále je vymezena cesta v krajině Z.d5a – propojení Dolního Přímu s Probluzí.

Doprava v klidu

Parkování vozidel bude i nadále uskutečňováno na soukromých pozemcích a v profilu místních komunikací. Územním plánem není nově samostatně navrženo žádné parkoviště, tato funkce je však přípustná v rámci jiných vhodných ploch - stabilizovaných i zastavitelných. Parkování pro potřeby zastavitelných ploch venkovského bydlení v rodinných domech bude řešeno uvnitř těchto zastavitelných ploch.

Doprava nemotorová vč. cyklistické, cykloturistika, pěší doprava

Navrhuje se realizace stezek pro pěší a cyklisty (chodníků) podél průtahu silnic II. a III. třídy obcí, příp. rekonstrukce stávajících. Konkrétně je navržena stezka pro pěší, cyklisty v úseku podél silnice II. třídy od cesty do Popovic k západní hranici ZÚ Dolního Přímu.

ÚP respektuje stávající značenou cyklotrasu, jejich rozsah bude dle potřeby doplňován, včetně související vybavenosti (umožněno v rámci obecných podmínek využití území).

4.3. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Dolní Přím (konkrétně Dolní a Horní Přím a Probluz) bude i nadále zásobována pitnou vodou prostřednictvím veřejného vodovodu jako součást vodárenské soustavy Východní Čechy (VSVČ). Části Jehlice, Nový Přím a Bor budou zásobeny individuálně, rozšíření skupinového vodovodu do Jehlice, Nového Přímu i Boru však ÚP umožňuje.

Budoucí zástavba v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách bude napojena na stávající vodovodní systém; v případě potřeby bude vodovodní síť modernizována a rozšířena.

Zásobování požární vodou

Zásobování požární vodou je v Horním a Dolním Přímě a v Probluzi je zajištěno prostřednictvím hydrantů na vodovodní síti. V Dolním Přímě je dále rybník pro požární účely za budovou obecního úřadu a v Probluzi bývalé koupaliště.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích

Řešení nouzového zásobování obyvatelstva Dolního Přímu pitnou vodou bude jejím dovozem v cisternách nebo vodou balenou - obec nemá k dispozici záložní zdroj takové pitné vody, která by odpovídala svými parametry požadavkům vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví požadavky na

pitnou vodu a rozsah a četnost její kontroly. Dále mohou být pro nouzové zásobení využívány i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to i v omezené kapacitě.

Zásobování užitkovou vodou bude řešeno podle havarijní situace odběrem z individuálních zdrojů, odběrem z vodotečí, příp. dodávkou užitkové vody vodovodním rozvodem. Nouzová potřeba vody dle směrnice č. 10/2001 Sb. MZe (15 l/os./den) pro obec Dolní Přím v současnosti činí $10,1 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$, tj. $0,11 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$.

4.4. ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Navrhuje se ponechat stávající systém likvidace a čištění odpadních vod u Dolního a Horního Přímu (stávající jednotná kanalizace u obou sídel s čištěním odpadních vod na ČOV v Dolním Přímu), v budoucnu (po vybudování jednotné kanalizace) bude na ČOV v Dolním Přímu napojena i Probluz. U Jehlice, Nového Přímu a Boru bude zachován stávající způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy.

Nakládání s dešťovými vodami je obecně při realizaci nové výstavby žádoucí vyřešit komplexně, ekologicky vhodně a vodo hospodářsky únosně tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů. Dešťové vody u nově navržených lokalit budou v souladu se zákonem zneškodňovány na pozemcích jednotlivých vlastníků nebo odváděny soustavou silničních příkopů, bezejmenných vodních toků nebo i Radostovským potokem.

4.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V ÚP není navrhována významná změna koncepce zásobování elektrickou energií. Způsob napájení obce zůstane i nadále nezměněn, tj. stávajícím primérním rozvodným systémem o napětí 35 kV. Pro zásobování zástavby v rámci zastavitelných ploch bude v případě potřeby posílena kapacita stávajících trafostanic, případně budou realizovány trafostanice nové.

Nová zástavba bude prioritně připojována kabelovým sekundérním vedením NN (dle místních podmínek popř. i vrchním).

4.6. TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající plošné kabelizace napojením na stávající síťové rozvaděče. Pokud bude rezerva v síťovém rozvaděči vyčerpána, je nutno požádat provozovatele sítě o místní úpravu rozvodů. Vzhledem k dobrému stavu sítě se v horizontu nejbližších let nepředpokládá žádná větší investice na její obnovu.

Případná nová zařízení mobilních operátorů v krajině jsou přípustná, jejich umísťování podléhá následným řízením a podrobnějším dokumentacím.

4.7. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Územním plánem je umožněna plynofikace zastavěného území Dolního, Horního a Nového Přímu a Probluze a zastavitelných ploch v těchto sídlech ze středotlakého plynovodu, Jehlice a Bor budou i nadále zásobeny teplem individuálně - koncepce zásobování teplem vychází ze stávajícího stavu.

ÚP vytváří předpoklady pro vytápění objektů i jiným, ekologicky šetrným způsobem (např. elektřina nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie popř. další alternativní zdroje energie).

4.8. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady v řešeném území se nemění. Kompostování je umožněno v rámci stabilizované plochy v zastavěném území na severním okraji Probluzu ve funkci OV.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Řešení ÚP zohledňuje nutnost skloubit požadavky intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny s požadavky na posílení jejích dalších funkcí (přírodní složky krajiny a zvýšení ekologické stability, prostupnost krajiny i pro její rekreační využívání apod.).

ÚP je respektován charakter zemědělsky intenzivně využívané krajiny, jsou vytvořeny podmínky pro posílení její ekologické stability a vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj ZPF, PUPFL a přírodních složek krajiny.

Neurbanizované území obce je rozděleno na následující krajinné funkce, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.:

Zemědělské všeobecné – AU – plochy s dominantně zemědělskou funkcí, s převahou intenzivního hospodaření;

Lesní všeobecné – LU – plochy lesů (PUPFL);

Přírodní všeobecné – NU – v nichž je dominantním požadavkem ochrana přírody a krajiny, jsou v ř. ú. zastoupeny navrženými plošnými prvky ÚSES (lokální biocentra);

a vodohospodářské všeobecné – WU – jsou v řešeném území samostatně zastoupeny vodními toky, odvodňovacími zařízeními, drobnými vodními plochami. ÚP je vymezena následující vodní plocha jako plocha změny v krajině:

Označení lokality	Kód plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území
K.1	WU	Rybník navržený na Radostovském potoce západně od Probluzi za účelem zabránění rozlivů velkých vod níže na toku a ochraně zastavěných území Jehlice a Nového Přímu	Dolní Příim

Plochy **Smíšené krajinné všeobecné – MU** – plochy v nichž je zahrnuta kombinace přírodních složek (ekosystémů) a krajinoochranných funkcí (vyšší zastoupení krajinné zeleně, plochy v nivách vodotečí apod.) a hospodářského využívání krajiny;

Další navrhovaná opatření

- šetrné hospodaření na zemědělských pozemcích s upřednostněním extenzivních forem, respektování niv vodotečí, ochranné zatravnění pozemků - zejména ve svažitéjších terénních podmínkách a ve vazbě na zastavěné území;
- žádoucí uchování, resp. obnova tradice solitérních stromů v krajině a doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) dřevinami přirozeného charakteru;

5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Jsou respektovány stávající polní a lesní cesty, ÚP je navržena stezka pro pěší, cyklisty v úseku podél silnice II. třídy od cesty do Popovic k západní hranici ZÚ Dolního Přímu.

5.3. OCHRANA PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ

ÚP respektuje tok Radostovského potoka a jeho dvou bezejmenných přítoků, odlehčovací náhon a vodoteč v Dolním Přímu a investice do půdy (Chaloupská svodnice, HOZ apod.), do niv vodotečí nejsou situovány zastavitelné plochy.

Realizace protipovodňových a protierozních opatření je stanovena jako přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. ÚP je navržena plocha změny v krajině K.1 – vodní plocha

západně od Probluzi, kde se počítá s realizací rybníku, který bude mít rovněž protipovodňovou funkci (zachycení velkých vod na Radostovském potoce a ochran zastavěného území Nového Příimu a Jehlice níže na toku).

Za účelem zdržení vody v krajině budou na problematických pozemcích uplatňovány následující zásady: vhodná organizace půdního fondu, šetrné způsoby obhospodařování apod.

5.4. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V ř. ú. jsou zastoupeny prvky lokálního a regionálního ÚSES, které ÚP svým řešením vymezuje jako LBC, LBK a RBK.

Biocentra jsou v ÚP vymezena jako *Přírodní všeobecné – NU*. Biokoridory v nezastavěném území jsou vymezeny na funkčních plochách *WU, LU, MU ev. AU*, do ploch přírodních by měly být přeřazeny po jejich konkrétním usazení na pozemky dle projektů ÚSES. Pro prvky vedené mimo zastavěné území je zajištěna jejich bezproblémová funkčnost, při využití pozemků v zastavěném území je nutno respektovat procházející biokoridory, jejichž plochy nesmí být zastavovány či oplocovány.

Biocentra a biokoridory jsou doplněny interakčními prvky.

Přehled prvků ÚSES zastoupených v řešeném území:

ÚSES nadregionálního významu v řešeném území:

- regionální biokoridor RBK.1259 – v k.ú. Dolní Příim je veden při hranici s k.ú. Lubno u Nechanic.

ÚSES lokálního významu v řešeném území:

- biocentra LBC.RK 1259/LC 03 V Jehlickém lese, LBC.091 Za Jehlicí, LBC.92 V Osičkách, LBC.1259/ LC 01 U Pohodnice, LBC.096 U Přímské bažantnice, LBC.084 Novopřímské, LBC.085 Pod Dolním Příimem, LBC.086 Pod Střezeticemi, LBC.097 U Bílé hlíny, LBC.094 Nad hospodou, LBC.127 U Boru;
- biokoridory LBK.052/1, LBK.052/2, LBK.052/3, LBK.053/1, LBK.053/2, LBK.053/3, LBK.048/5, LBK. 048/6, LBK.048/7, LBK.072/1;

5.5. REKREACE

Územní plán vytváří podmínky k rekreačnímu využívání zastavěného území (mj. stabilizace a ochrana stávajících ploch OS a vymezení zastavitelných ploch venkovského bydlení - *BV* s přípustným využitím i pro individuální rekreaci) i krajinného zázemí obce - nezastavěného území - vytvořením podmínek pro rekreaci nepobytovou za současné ochrany hodnot a respektování limitů řešeného území.

5.6. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územním plánem nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostných surovin.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou stanoveny podmínky využití, kterým musí odpovídat zejména umístování staveb a změny staveb, realizace opatření a další způsoby využití území.

Pro každý druh ploch s rozdílným způsobem využití (funkční skupina) je stanoveno hlavní a přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití.

Při vymezování pozemků, umísťování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a norem, z rozhodnutí správních orgánů a dalších vlastností území. Dále je nutno respektovat limity stanovené touto územně plánovací dokumentací. Zpřesňující podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro využití konkrétních zastavitelných ploch a transformačních ploch jsou uvedeny v kap. 3.3.

Umístění nových staveb pro bydlení a dalších staveb, pro něž jsou stanoveny hygienické limity, v zastavěném území a v rámci ploch změn v blízkosti stávajících staveb a zařízení, jejichž provoz jsou zdrojem hluku nebo jiného zatížení životního prostředí, se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů během navazujících řízení.

V celém řešeném území je vyloučeno umísťování fotovoltaických zařízení kromě fotovoltaických panelů na stávajících stavbách za podmínky nenarušení krajinného rázu v rámci KPZ a vyjma agrivoltaiky v plochách AU, a dále je vyloučeno umísťování větrných elektráren, komerčního a průmyslového zpracování biologického odpadu (bioplynové stanice apod.) včetně skladovacích ploch těchto biologických odpadů mimo plochy k tomu určené územním plánem.

Výškové stavby technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu v rámci KPZ.

6.1. PLOCHY BYDLENÍ

Bydlení venkovské – BV

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím, s příměsí nerušících a obslužných funkcí místního významu;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech;
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;
- pozemky, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, zemědělské stavby pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, koní apod., pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících pro samozásobení či zemědělskou malovýrobu, popř. provozování agroturistického zařízení za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území či zastavitelných plochách, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžký a lehký průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- bytové domy;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže (s výjimkou stávajících řadových garáží jako dosavadního využití);
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby, změny a přestavby stávající zástavby musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a charakteristický typ zástavby (viz kap. 2.2 ÚP);
- podlažnost zástavby – 1 NP + podkroví, odlišné řešení (např. 2 NP) je možné pouze u objektů umístěných v lokalitách, kde se již u okolních budov toto výškové uspořádání vyskytuje a objekty se nebudou uplatňovat v dálkových pohledech a významných průhledech;
- min. velikost pozemků pro umístění RD a stavby rodinné rekreace v zastavěném území 800 m² (nevztahuje se na realizaci staveb na stávajících stavebních pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí), včetně souvisejících pozemků, které budou tvořit např. zahradu pod společným oplocením;
- objekty rodinné rekreace budou mít parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty charakteru chata, nejsou přípustné řadové domy a dvojdomy (vyjma RD č.p. 28 v Dolním Příimu);

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

6.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení veřejné – OV

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělání, výchovu a péči o rodinu, kulturu, sport, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a pro správu a údržbu obce a související skladování;
- stavby a zařízení pro sport jako součást areálů občanského vybavení;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálů, služební byty nebo jako součást areálů, za podmínky, že převládá využití hlavní nebo pokud se jedná o sociální bydlení či obecní byty;
- stavby a zařízení pro ukládání bioodpadu, sběrné místo za podmínky umístění v ploše na severním okraji zastavěného území Probluzi;
- stavby a zařízení obchodu a služeb, výroby drobné a výrobních služeb za podmínky, že převládá funkce hlavní, či se jedná o vlastní činnost obce;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávající zástavby budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, přičemž prostorová, resp. funkční dominance jednotlivých objektů je přípustná pouze v souladu s jejich dominancí funkční; návrhy zástavby budou posuzovány, zejména s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality staveb a areálů.

Občanské vybavení sport – OS

Hlavní využití:

- občanské vybavení pro sport a krátkodobou rekreaci obyvatel;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro sport, tělesnou výchovu a pořádání kulturních akcí;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb, pokud plní doplňkovou funkci k funkci hlavní, tuto funkci doplňuje a zvyšuje komfort jejího užívání;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot;
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní;
- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení a ubytování

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zástavba výrazně nepřesáhne výškovou hladinu v lokalitě, max. 1 NP + podkroví;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

Občanské vybavení komerční – OK

Hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru malého a středního rozsahu;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru včetně ubytovacích zařízení;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury včetně sociálního bydlení;
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálu, služební byty, resp. za podmínky přímé funkční a prostorové vazby na provoz areálu, nebo obecní byty;
- skladování v lokalitě T.d1 za podmínky, že toto skladování nebude náročné na dopravní obsluhu a významně se nezvýší dopravní zátěž v lokalitě;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny stávající zástavby budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu zástavby v lokalitě a s ohledem na zajištění její urbanistické a architektonické kvality;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

Občanské vybavení hřbitovy – OH

Hlavní využití:

- občanské vybavení pro pietní ukládání pozůstatků a ostatků zemřelých;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení;
- pozemky, stavby a zařízení pro občanské vybavení a služby související s využitím hlavním;
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené;
- pozemky, stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území;

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávající zástavby budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu zástavby v lokalitě a s ohledem na zajištění její urbanistické a architektonické kvality.

6.3. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Výroba lehká – VL

Hlavní využití:

- lehký průmysl;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení lehké výroby;
- pozemky, stavby a zařízení služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel a speciální techniky;
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních související s výrobou;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- pozemky sídelní zeleně - veřejná, vyhrazená, ochranná a izolační zeleň;
- vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro zpracování produktů zemědělské výroby za podmínky neovlivnění okolí negativními účinky této výroby, další stavby a zařízení zemědělské výroby pod podmínkou, že se nejedná o stavby pro chov hospodářských zvířat;
- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení bydlení a rekreaci;
- velkoplošná maloobchodní zařízení;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění zástavby bude limitováno stávající výškovou hladinou zástavby v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, nová zástavba zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající;
- po obvodu areálů budou realizovány pásy izolační zeleně (při hranicích ploch v kontaktu s volnou krajinou).

Výroba zemědělská a lesnická – VZ

Hlavní využití:

- zemědělská výroba;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat, skladování a přípravu krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů);
- pozemky, stavby a zařízení služeb, výroby drobné a řemeslné a výroby nerušící;
- pozemky, stavby a zařízení veterinární péče;
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro pěstování rostlin a prodej výpěstků;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování a servis zemědělské techniky;
- stavby a zařízení správních a administrativních činností pro konkrétní areál;
- plochy zeleně, pastviny;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky stavby a zařízení výroby lehké za podmínky, že nebude omezováno hlavní využití;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení a přechodné ubytování;
- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by si vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění zástavby bude limitováno stávající výškovou hladinou zástavby v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, nová zástavba zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající;
- po obvodu areálů budou realizovány pásy izolační zeleně (při hranicích ploch v kontaktu s volnou krajinou);

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

Výroba drobná a služby – VD

Hlavní využití:

- drobná a řemeslná výroba, nerušící výroba;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby, nerušící služby;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné místo);
- plochy zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních činností pro výrobu;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení lehké výroby a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území;
- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálu, služební byty, resp. za podmínky přímé funkční a prostorové vazby na provoz areálu;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- pozemky, stavby a zařízení velkokapacitní výroby zemědělské živočišné;

- řadové garáže;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama sídel.

Výroba zemědělská a lesnická – zemědělská výroba a agroturistika – VZ.1

Hlavní využití:

- zemědělská výroba a agroturistika

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat, skladování a příprava krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů) v malozemědělských objemech;
- stavby a zařízení pro agroturistiku (ubytování a související služby, sportovní plochy a zařízení) pouze jako integrální součást areálu;
- pozemky, stavby a zařízení služeb, výroby drobné a řemeslné a výroby nerušící;
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro pěstování rostlin a prodej výpěstků;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování a servis zemědělské techniky;
- stavby a zařízení veterinární péče;
- čerpací stanice pohonných hmot v rámci areálu;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- zeleň ochranná a izolační;

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, pokud nebude omezováno hlavní využití;
- bydlení pod podmínkou přímé funkční vazby na provoz areálů (služební byty, byty majitelů a správců);

Nepřípustné využití:

- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;
- velkokapacitní chovy hospodářských zvířat, kapacitní chovy prasat a drůbeže;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky; zejména stavby v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající.

6.4. PLOCHY ZELENĚ A PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zeleň zahradní a sadová – ZZ

Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně zahrnující především soukromé zahrady (v zastavěném území obvykle oplocené);

Přípustné využití:

- zahrady produkční a obytné;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- vodní plochy a toky;

- pozemky zeleně veřejné a veřejných prostranství;
- zahrady se stavbami zvyšujícími jejich využitelnost - zahrádkářské domky, bazény, sportovní zařízení soukromého charakteru, garáže, stavby hospodářského charakteru související s obhospodařováním pozemků apod.;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení zemědělské malovýroby zemědělské stavby pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, koní apod., pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících pro samozásobení či zemědělskou malovýrobu, popř. provozování agroturistického zařízení za podmínky za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení;
- stavby a zařízení občanského vybavení a výroby;
- oplocení pozemků v rámci prvků ÚSES;
- další stavby, opatření a činnosti, které jsou v rozporu s využitím hlavním.

Veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně návsí a ulic;
- stavby a zařízení občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, informační kiosky, dětská hřiště, přístřešky hromadné dopravy, vodní prvky a umělecká díla, městský mobiliář apod.);
- plochy zeleně;
- vodní plochy a toky;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- dočasné stavby pro obchodní prodej (prodejní stánky, tržnice);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení veřejných parkovišť pod podmínkou, že bude převládat funkce hlavní;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, výrobu, skladování, rodinnou rekreaci, garáže;
- jiné využití, které je v rozporu s využitím hlavním.

Zeleň parková a parkově upravená – ZP

Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci;

Přípustné využití:

- pozemky parků a historických zahrad veřejně přístupných;
- travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy);
- stavby a zařízení občanské vybavenosti sloučitelné s účelem veřejných prostranství, které jako stavby doplňkové zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného;
- pěší a cyklistické komunikace;
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry, drobné zpevněné plochy (pro kulturní aktivity aj.);

- vodní plochy, vodní toky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury (mimo parkování), pokud si to vyžádá způsob technického řešení dopravní infrastruktury včetně technického řešení křižovatek či dalších dopravních ploch, napojení navazujících pozemků a staveb apod.;
- plochy pro parkování, resp. parkovací stání za podmínky, že jejich realizací nebude změněna funkce plochy jako celku;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, výrobu, skladování, rodinnou rekreaci, garáže;
- jiné využití, které je v rozporu s využitím hlavním.

6.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Doprava silniční – DS, DS.1

Hlavní využití:

- plochy a koridory pozemních komunikací, pokud nejsou součástí jiných funkčních ploch, plochy dopravy v klidu a dalších zařízení dopravy nelineového charakteru

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení silnic včetně pozemků součástí komunikací (odvodnění komunikací, zářezy, násypy, opěrné a zárubní zdi, mosty, stavby protihlukové ochrany apod.)
- pozemky, stavby a zařízení místních a účelových komunikací včetně pozemků součástí komunikací
- pozemky, stavby a zařízení pro dopravu v klidu (odstavné a parkovací plochy)
- pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou dopravu (zastávky veřejné autobusové dopravy a jejich vybavení)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- zeleň na dopravních plochách
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot v rámci funkční plochy **DS.1 – čerpací stanice pohonných hmot**

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

6.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura všeobecná – TU

Hlavní využití:

- plochy a areály technické infrastruktury;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování vodou;
- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování energiemi;
- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování teplem a plynem;
- pozemky, stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace;
- pozemky, stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod a nakládání s kaly;

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- plochy zeleně, drobné vodní plochy;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- umístěním výškových zařízení technické infrastruktury nesmí být narušen krajinný ráz;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

Nakládání s odpady – TOHlavní využití:

- plochy a zařízení pro nakládání s odpady;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé ukládání odpadů a pro jejich zpracování;
- pozemky, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury;
- zeleň ochranná a izolační;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Nepřípustné využití:

- spalovny a dlouhodobé skládování odpadů;
- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití.

6.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Vodní a vodohospodářské všeobecné – WU**Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže, rybníky, mokřady a ostatní vodní plochy, poldry, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské;

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně, poldry;
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (přemostění, jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, protipovodňová a revitalizační opatření aj.);
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb a vodních živočichů, stavby a zařízení pro rybaření a vodní sporty - pokud nebude narušen veřejný zájem (např. ochrana přírody a protipovodňová ochrana);

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v celém řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území;
- stavby a zařízení pro lesnictví;
- silnice I. - III. třídy s výjimkou zlepšování parametrů komunikací;
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch změn jsou uvedeny v kapitole 5.

6.8. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Zemědělské všeobecné – AU

Hlavní využití:

- zemědělsky obhospodařované pozemky včetně drobných ploch krajinné zeleně;

Přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sady, zahrady;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky pro pěší a cyklisty, nezpevněné polní cesty;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízce provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj.;

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky dodržování zásad ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení zemědělské prvovýroby technologicky vázané na konkrétní zemědělsky obhospodařovanou lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, včelíny apod.);
- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat);
- oplocení pozemků (vyjma oplocení intenzivních sadů a objektů veřejné technické infrastruktury);
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů komunikací);
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu.

6.9. PLOCHY LESNÍ

Lesní všeobecné – LU

Hlavní využití:

- plochy lesa;

Přípustné využití:

- plochy PUPFL;
- pozemky, stavby a zařízení lesnictví (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy, myslivecká zařízení);
- malé vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů;

- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízce provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj.;

Podmíněně přípustné využití:

- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely - za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky a oplocení objektů veřejné technické infrastruktury);
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);
- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel);
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu.

6.10. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Přírodní všeobecné – NU

Hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry;
- plochy NU jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví příslušný zákon;

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění;
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem;
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování jejich intenzity;
- mimoprodukční funkce zemědělského půdního fondu a ploch PUPFL – jejich charakter musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury liniového charakteru, stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízce provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;

Nepřípustné využití:

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky a oplocení objektů veřejné technické infrastruktury);
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);
- stavby a zařízení pro zemědělství a lesní hospodářství;
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin.

6.11. PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

Smíšené krajinné všeobecné – MU

Hlavní využití:

- plochy nezastavěného území s plánovanými protierozními opatřeními a vyšším zastoupením krajinné zeleně a přírodních složek;

Přípustné využití:

- pozemky trvalých travních porostů, extenzivní sady, zahrady;
- plochy PUPFL;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné interakční prvky a vodní plochy);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely - za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků a budou chráněny prvky krajinné zeleně;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví;
- oplocení pozemků vyjma oplocení objektů veřejné technické infrastruktury;
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury jsou z hlediska ÚP přípustné pouze v případě, že negativně nenaruší krajinný ráz.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územním plánem jsou stanoveny následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VU.1 – založení prvků ÚSES – RBK.1259;

VD.1 – dopravní infrastruktura – propojení Dolního Přimu s Probluzí – Z.d5a;

VO.1 – veřejně prospěšná stavba občanského vybavení – Z.d8.

8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územním plánem se stanovují následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

Rozsah územní studie	Rámcové zaměření
Zastavitelná plocha Z.d6	- v rámci územní studie bude v lokalitě navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1500 m² (bez pozemních komunikací), bude řešeno napojení lokality na stávající dopravní síť (místní komunikace na východním okraji lokality a silnice II. třídy na jižním okraji plochy); - zvážit návrh protihlukových opatření pro celou lokalitu; - bude navržen vnitřní komunikační systém a nastíněn způsob vymezení stavebních pozemků; - budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu;
Zastavitelná plocha Z.p1 + Z.p2	- zastavitelná plocha Z.p1 bude řešena spolu s plánovaným dopravním napojením Probluze na silnici II/324. V rámci ÚS bude prověřeno rovněž dopravní napojení zastavitelných ploch Z.p3 a Z.p4; - bude navržen vnitřní komunikační systém a nastíněn způsob vymezení stavebních pozemků; - v rámci územní studie bude v lokalitě navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1500 m² (bez pozemních komunikací), bude řešeno napojení lokality na stávající dopravní síť (místní komunikace na východním okraji lokality a silnice II. třídy na jižním okraji plochy); - budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu; - poznámka: ve výkresu základního členění území přiřazen identifikátor US.1;
Zastavitelná plocha Z.p6	- bude navržena dopravní obsluha ze stávající místní komunikace a silnice III. třídy, které budou vzájemně propojeny z důvodu zaokružování dopravního systému lokality, podmínkou využití lokality je zabezpečení dopravního napojení odpovídajících parametrů ve směru od školy (na severním okraji lokality) - min. šíře této komunikace mezi oploceními 10 m - v rámci územní studie bude v lokalitě navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 2000 m² (bez pozemních komunikací); - bude navržen vnitřní komunikační systém a nastíněn způsob vymezení stavebních pozemků; - budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu;
Zastavitelná plocha Zh.1	- dopravní obsluha z nové místní komunikace; - v rámci územní studie bude v lokalitě navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1000 m² (bez pozemních komunikací), ponechat volný prostor na západním okraji v okolí místní památky - pomníku - pomník); - bude navržen vnitřní komunikační systém a nastíněn způsob vymezení stavebních pozemků při zohlednění existujících sítí TI v lokalitě; - budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu;
Zastavitelná plocha Z.h4	- dopravní obsluha z nové místní komunikace Z.h6, podmínkou využití je ponechání nezastavěného pásu podél severní hranice lokality pro realizaci šířkově dostatečně kapacitní místní komunikace k dopravní obsluze zastavitelných ploch vymezených na jižním okraji Horního Přímu; - v rámci územní studie bude v lokalitě navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 3000 m² (bez pozemních komunikací), veřejné prostranství bude ponecháno v okolí památky místního významu - pomník); - bude navržen vnitřní komunikační systém a nastíněn způsob vymezení stavebních pozemků při zohlednění existujících sítí TI v lokalitě; - budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu;

V rámci zadávacích podmínek a řešení územních studií je nutno respektovat **obecné podmínky využití příslušné funkční plochy**, do které je lokalita zařazena (kap. 6) a **konkrétní podmínky pro využití zastavitelných ploch** (kap.3.3).

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od vydání ÚP Dolní Přím.

9. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

V rámci ÚP nejsou navržena žádná kompenzační opatření.

10. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pojmy definované pro potřeby Územního plánu Dolní Přím:

- **výšková hladina zástavby** je dána pomyslnou spojnici hřebenů střech a atik skupiny staveb obdobného charakteru v lokalitě (např. stavby pro bydlení); pokud se mluví o dodržení výškové hladiny, je nepřijatelná významná odchylka od této pomyslné spojnice, a to jak v kladném, tak záporném smyslu, pokud se nejedná o záměrný výškový akcent v lokalitě např. u významných objektů občanského vybavení vysoké urbanisticko-architektonické úrovně;
- ve vztahu k obslužným funkcím (občanskému vybavení včetně služeb) představuje **zařízení místního významu** zařízení sloužící zejména pro obyvatele dané lokality;
- **pohodou bydlení** se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je daná zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.;
- **občanské vybavení** – zahrnuje zařízení veřejné infrastruktury a zařízení vybavenosti komerční, tzn. souhrnně zařízení pro správu a administrativu, zařízení školská a výchovná, zařízení pro kulturu, zařízení pro tělovýchovu a sport, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení maloobchodu, služeb nevýrobních a výrobních, zařízení veřejného ubytování a stravování;
- **komerční občanské vybavení** – slouží např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby;
- **velkoplošné maloobchodní zařízení** – zařízení obchodu, jehož prodejní plocha přesahuje 400 m² (limit stanovený územním plánem);
- **lehká výroba** – výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou přidanou hodnotou na jednotku zboží. Obecně má tato výroba menší environmentální dopady než výroba těžká, zpravidla má naopak vyšší nároky na dopravní obsluhu (možný negativní vliv související dopravy na okolí) než výroba nerušící nebo výroba drobná a řemeslná. Lehkou výrobou se míní například: výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů apod.;
- **drobná a řemesla výroba** – malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy. Provoz s malým rozsahem výměry výrobní plochy, nízkým počtem zaměstnanců a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území. Za drobnou a řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy, které vyžadují vstup těžké nákladní dopravy do území;
- **nerušící služby** – služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušícími službami se míní například: služby cestovního ruchu, návrhářské a projektční služby, půjčovny, kadeřnictví, čistírny apod. Za nerušící služby nelze považovat například služby pro motoristy (autoservisy, pneuservisy, autoklempírny, lakovny) a provozy, vyžadující vstup těžké nákladní dopravy do území;
- **nerušící výroba** – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušící výrobou se míní například: drobná a řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, které odpovídají výše uvedené charakteristice;
- **zemědělská malovýroba** – jedná se o zemědělský provoz s malým rozsahem zemědělské výroby, který neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území (bez negativních dopadů na své okolí), který může být součástí jiných typů zástavby ve venkovském prostředí (typickým druhem jsou rodinné statky se značně rozdílnou specializací);
- **skladovací areál** – monofunkční areál velkého rozsahu určený pro skladování s vysokými nároky na dopravu vyžadující dopravní napojení na vyšší dopravní systém;

- **rekreační chata** – stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů: „rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví“;
- **zahrádkářská chata** – stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů: „zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví“;
- **rekreační domek** – stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů: „rekreační domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží“;
- **rekreační chalupa** – stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů: „rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci“;
- **agroturistické zařízení** – zařízení uspokojující potřeby této novodobé formy trávení volného času s přímou vazbou na zemědělskou výrobu včetně doprovodných služeb (ubytování a stravování a další doplňkové služby);
- **maximální koeficient zastavění** vyjadřuje nejvyšší možný podíl z celkové rozlohy pozemku pro umístění RD nebo v rámci určité zastavitelné plochy nebo plochy, kterou mohou zabírat zastavěné plochy budov a zpevněné (nepropustné) plochy; jde tedy o poměr zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku určené v ÚP k využití danou funkcí;
- **pozemek pro umístění RD** může zahrnovat též navazující pozemek (např. zahrady) vymezený v KN, který s pozemkem pro RD tvoří logický uzavřený celek (např. pod společným oplocením);
- **doplňková stavba (objekt)** – jedná se o stavby, které plní doplňkovou stavbu pro stavbu hlavní;
- **podkroví** – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití;
- **stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – jedná se o stavby a zařízení nepobytového charakteru, která přispívají k rekreačnímu, zejména turistickému využívání krajiny (nemyslí se tím stavby pro ubytování, individuální rekreaci apod.);
- **maximální koeficient zastavěných a zpevněných ploch** – v tomto ÚP jde o poměr (maximální možný podíl) veškerých zastavěných a zpevněných (nepropustných) ploch k celkové výměře zastavitelné plochy; při jeho stanovení je v ÚP zohledněn i maximální počet objektů hlavního využití (na 1 hlavní objekt bez předpokládaného významnějšího hospodářského zázemí je v ÚP uvažováno obvykle cca 280-300 m², a to dle povahy lokality);
- **hlavní objekt** – objekt, který je hlavní stavbou (dle hlavního, resp. přípustného využití) v ploše, případně na pozemku určeném k zastavění (tj. stavební parcela a s ní bezprostředně funkčně a zároveň vlastnický související pozemek), přičemž počet pozemků určených k zastavění v ploše bude odpovídat počtu hlavních objektů, tzn., že na jednom pozemku určeném k zastavění není možno umístit dva hlavní objekty; tato podmínka se v ÚP vztahuje na zastavitelné plochy pro bydlení, resp. rekreaci (SV, tj. objekty s charakterem RD/chalupy/penzion apod.). Na pozemcích je pak možno umísťovat další stavby související (hospodářské objekty apod.).
- **kapacitní veřejné parkoviště** pro potřeby tohoto ÚP se jedná o parkoviště o kapacitě více než 25 stání;
- **hromadné garáže** – jedná se objekt převážně s jediným vjezdem (výjezdem, ve kterém jsou umístěny jednotlivé garáže, garážová stání přístupná pouze zevnitř tohoto objektu);
- **řadové garáže** – jedná se objekt se sdruženými garážemi, které jsou jednotlivě přístupné z veřejného prostranství či jiné zpevněné plochy.