



ŽĎÁR

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU
s prvky regulačního plánu

TEXTOVÁ ČÁST

06/2025

Zadavatel: Obec Žďár
Žďár – Břehy 20
294 11 Loukov

Pořizovatel: Obecní úřad Žďár
Žďár – Břehy 20
294 11 Loukov

Ing. Martina Nikodemová, zástupce pořizovatele, osoba zajišťující
splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací
činnosti podle § 47 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona pro Obecní
úřad Žďár

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému vrchu 845/2b,
160 00 Praha 6



Spolupráce na původním
územním plánu:

Ing. arch. Zuzana Hrochová
Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování:

Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

Správní orgán, který změnu č.3 vydal: Zastupitelstvo obce Žďár

Datum nabytí účinnosti Změny č.3:

Pořizovatel: Obecní úřad Žďár

Jan Süsser
Starosta obce Žďár
oprávněná osoba pořizovatele

Zastupitelstvo Obce Žďár, příslušné podle ustanovení § 27 odst.1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 Stavebního zákona, a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů schválilo usnesením č. dne a opatřením obecné povahy č.

vydává
Změnu č. 3 Územního plánu Žďár
(dále jen „Změna č. 3“).

Opatření obecné povahy se mění v důsledku změn legislativy takto:

1. Názvy všech kapitol a struktura textu územního plánu jsou aktualizovány v souladu s přílohou č.8 zákona č.283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jsou aktualizovány odkazy na právní předpisy.
3. V souladu s přílohou č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb. jsou v textu i grafických přílohách územního plánu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití, a to následovně:
 - „rekreace hromadná – rekreační areály“ se nahrazuje pojmem „rekreace hromadná“,
 - „zeleň – parky a parkově upravené plochy“ se nahrazuje pojmem „zeleň parková a parkově upravená“,
 - „smíšené nezastavěného území“ se nahrazuje pojmem „smíšené krajinné“.
4. V souladu s přílohou č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb. jsou v textu i grafických přílohách územního plánu ve všech názvech ploch s rozdílným způsobem využití vypuštěny pomlčky.
5. V souladu s přílohou č.12 vyhlášky č.157/2024 Sb. je v textu i grafických přílohách územního plánu změněn pojem „plochy přestavby“ s označením „P“ na pojem „transformační plochy“ s označením „T“.
6. V souladu s §10 Stavebního zákona „Veřejná infrastruktura“ byla do kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury“ přesunuta podkapitola „Koncepce veřejných prostranství“ a nově vložena podkapitola „Zelená infrastruktura“.
7. Z důvodu změny Stavebního zákona (v územním plánu nelze vymezit plochu, kde lze uplatnit předkupní právo) je v textu vypuštěna kapitola h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a vypouští se veřejně prospěšná stavba P.O02.
8. V souladu se stavebním zákonem je v celém textu územního plánu pojem „úprava“ staveb a zástavby změněn na „změna“ staveb a zástavby.

Opatření obecné povahy se mění v důsledku řešení požadavků obce a zastavění dříve vymezených ploch takto:

9. Změna č.3 Územního plánu Žďár doplňuje podrobnější regulaci pro vybrané plochy. Tyto „Části územního plánu s prvky regulačního plánu“ jsou vymezeny ve výkresu „Základního členění území“.
10. Z důvodu zastavění se vypouštějí z textu i grafické části celého územního plánu zastavitelné plochy Z.D11, Z.P02 a T.S01 (před změnou č.3 označena P.S01) a z důvodu částečného zastavění je zmenšena plocha Z.Z03.
11. Mění se začlenění několika ploch do kategorie BV1 – Bydlení venkovské specifické. Několik ploch v částech obce Žďár, Žehrov a Příhrazy se do této kategorie doplňuje.

Několik ploch v části Doubrava se z této kategorie vypouští. Je to zobrazeno ve výkresu P2Z3 (Hlavní výkres).

12. **V kapitole a)** se datum 31. 1. 2024 vypouští a nahrazuje datem 1.12. 2024.

13. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se vypouští část prvního odstavce tohoto znění: „které se týkají zejména: výškové hladiny, intenzity využití ploch, charakteru a struktury zástavby.“

14. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se doplňují druhý, třetí a čtvrtý odstavec tohoto znění:

- „Ve vybraných plochách s označením „části územního plánu s prvky regulačního plánu“ obsahují podmínky pro prostorové uspořádání prvky regulačního plánu. Vymezení těchto ploch je ve výkresu Základního členění území.
- Prvky regulačního plánu se týkají těchto podmínek pro prostorové uspořádání:
 - podlažnost a výška,
 - velikost pozemku,
 - umístění hlavních staveb na pozemku,
 - umístění garáží na pozemku,
 - parkování,
 - intenzita zastavění,
 - tvar půdorysu staveb,
 - tvar střechy u vedlejších staveb,
 - materiál střešní krytiny,
 - konstrukce domu,
 - fasáda,
 - oplocení – části orientované do veřejného prostoru.
- V plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.“

15. **V kapitole c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání** se v posledním odstavci vypouští první odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění:

- „u staveb pro bydlení v kategorii BV a SV není podlažnost limitována nad rámec Stavebního zákona a připouští se do 2 nadzemních podlaží a podkroví, v kategorii BV1 a SV1 je limitována do 1 nadzemního podlaží a podkroví“.

16. **Do kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury** se vkládá kapitola d.3) Koncepce zelené infrastruktury tohoto znění:

- „Součástí zelené infrastruktury jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v územním plánu:
 - ZP Zeleň parková a parkově upravená (plochy ZP jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z.D17, Z.D18 a Z.D19 (Doubrava u pomníku) a Z.Z01 (Žďár u hřbitova).
 - ZZ Zeleň zahradní a sadová
 - ZK Zeleň krajinná
 - WU Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné zahrnující vodní plochy a toky“
- Součástí zelené infrastruktury jsou plochy územního systému ekologické stability.
- V zemědělsky obhospodařované krajině v okolí sídel jsou součástí zelené infrastruktury zejména vymezené smíšené krajinné plochy a plochy vodní a vodohospodářské.
- Podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí zelené infrastruktury zajišťují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které stanovuje tento územní plán.“

17. **Do kapitoly e.4) Územní systém ekologické stability se vkládá třetí věta tohoto znění:** „Plochy územního systému ekologické stability jsou součástí zelené infrastruktury ve smyslu § 10 odstavce c) Stavebního zákona.“

18. **V kapitole f.1) Obecné zásady** se v druhém odstavci s názvem „Pro podmínky prostorového uspořádání platí“ doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:

- „Podmínky prostorového uspořádání jsou zpodrobněny do úrovně regulačního plánu v těchto typech ploch s rozdílným způsobem využití:
 - bydlení venkovské
 - bydlení venkovské specifické
 - rekreace individuální
 - rekreace hromadná
 - občanské vybavení veřejné
 - zeleň zahradní a sadová
 - smíšené obytné venkovské
 - smíšené obytné venkovské specifické
 - výroba drobná a služby
 - výroba zemědělská a lesnická
 - výroba zemědělská a lesnická specifická“

19. **V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy BV Bydlení venkovské,** se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:

- „v plochách Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19 platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech,
- nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², u jednotlivých parcel (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci) je přípustná minimální velikost pozemku 600 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; v odůvodněných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymežit minimálně 1 parkovací stání,

- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvár půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, v ojedinělých případech je možné uspořádání do „L“,
- tvár střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, v odůvodněných případech je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°-45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvár střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyatých odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

20. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy BV1 Bydlení venkovské – specifické, se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,

- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; v odůvodněných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění – v CHKO:
 - maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,25,
 - minimální koeficient zeleně: 0,50,
 - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- intenzita zastavění – mimo CHKO:
 - maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - u hlavní stavby obdélný, v ojedinělých případech je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - převážně sedlová, odůvodněných případech je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - sklon střech: 35°- 45°, v CHKO 40°- 45°,
 - orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
 - nepovolují se balkóny a arkýře,

- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

21. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy RI Rekreační individuální, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci: 800 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-6 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; v odůvodněných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,60,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvar půdorysu u hlavní stavby:
 - o obdélný
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o sedlová,
 - o sklon střech: 40°- 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvar střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,

- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek.“

22. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy RH Rekreační hromadná, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „pro plochu přestavby P.P01 (rekreační areál Příhrazy):
 - o určila Agentura ochrany přírody a krajiny a CHKO Český ráj, specifické architektonické limity staveb, které jsou platné pouze pro tuto plochu, jsou přípustná maximálně 3 N.P.,
 - o je nutné zachování přístupu k poz. p.č. 1268/2,
- podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka v plochách RH,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu: nestanoveno,

- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá,
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek.“

23. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy OV Občanské vybavení veřejné, se vypouštějí texty odstavců „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazují se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 2 N.P. + podkroví, nestanoví-li CHKO jinak,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o u zastavitelné a transformační plochy na pozemcích vlastníka v plochách OV,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) pro transformační plochu ve Skokovech: 0,20,
 - o minimální koeficient zeleně pro transformační plochu ve Skokovech: 0,60,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťích odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plaňkové ploty bez podezdívek

- oplocení – části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

24. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy SV Smíšené obytné venkovské, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální výška hlavních staveb do 9 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: do 5 m,
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 800 m², u jednotlivých parcel (například rohové parcely nebo zbytkové parcely po provedené parcelaci) je přípustná minimální velikost pozemku 600 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3 - 10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; v odůvodněných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymežit minimálně 1 parkovací stání
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30
 - o minimální koeficient zeleně: 0,30,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- tvar půdorysu staveb:
 - o u hlavní stavby obdélný, v ojedinělých případech je možné uspořádání do „L“,
- tvar střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, v odůvodněných případech je možná i polovalbová,
 - o sklon střech: 35°-45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,

- tvár střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťích odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

25. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy SV1 Smíšené obytné venkovské – specifické, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „nová zástavba a změny stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- podlažnost a výška:
 - o maximální podlažnost hlavních staveb: 1 N.P. + podkroví,
 - o maximální výška hlavních staveb v CHKO 7 m,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno.
- velikost pozemku:
 - o minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné hlavní stavby: 1200 m²,
 - o dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné jen v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1 200 m²,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o při umístění stavby na pozemku je třeba dodržet stavební čáru, pokud je v dané lokalitě patrná, jinak dodržet odstup stavební čáry od uliční čáry 3-10 m v závislosti na tvaru a velikosti pozemku; v odůvodněných případech je možné tuto vzdálenost snížit na 2 m,
- umístění garáží na pozemku:
 - o garáže se doporučuje propojit s hlavní stavbou (například společné zastřešení, propojení pergolou a podobně),
 - o samostatné garáže musí být umístěny minimálně 5 m od hranice s veřejným prostranstvím.
- parkování:
 - o na každém pozemku, kde se umísťuje rodinný dům, je třeba vymezit minimálně 1 parkovací stání

- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): 0,30,
 - o minimální koeficient zeleně: 0,40,
 - o maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 240 m²,
- tvary půdorysů staveb:
 - o u hlavní stavby výrazně obdélný, v CHKO zpravidla s poměrem stran větším, než 2:1, v ojedinělých případech je možné uspořádání do „L“, nebo „T“,
- tvary střechy u hlavní stavby:
 - o převážně sedlová, v odůvodněných případech je možná i polovalbová, v CHKO je polovalbová střecha možná při půdorysu >3:1 a šířce štítové stěny >6,0 m,
 - o sklon střech: 35° - 45°, v CHKO 40° - 45°,
 - o orientace hřebene: rovnoběžně s delší stranou domu,
 - o vikýře proporčně odpovídající hmotě střechy a vhodně do ní začleněné, před řadou vikýřů se preferuje jeden pásový vikýř,
 - o šikmá rovina střechy bude v půdorysu předstupovat před svislou rovinu obvodové stěny minimálně o 40 cm,
- tvary střechy u vedlejších staveb:
 - o u samostatně stojících – sedlová střecha,
 - o u přidružených k hlavní stavbě – nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý matný; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce domu:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy, roubenky jsou mimo CHKO možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: omítka, dřevo, kámen, cihla; včetně zateplovacích systémů; vyloučeny jsou obklady plastovými deskami a lamelami a cementové obklady,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesyťích odstínech bílé, šedé, béžové, světlé pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá
 - o nepovolují se balkóny a arkýře,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – v CHKO:
 - o plotkové ploty bez podezdívek
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru – mimo CHKO:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 160 cm,
 - o provedení: transparentní (minimálně 50% průhlednost),
 - o materiál sloupky a pole: kámen, cihla, dřevo, kov (ne forma klasického pletiva), u sloupků též beton.“

26. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VD Výroba drobná a služby, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě 12 m,
 - o tuto výšku mohou přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,

- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby, roubenky a kontejnerové domy,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: světlé barvy – v nesyťích odstínech (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru:
 - o maximální výška podezdívky: 60 cm,
 - o maximální výška oplocení: 180 cm,
 - o provedení: nestanoveno.“

27. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VZ Výroba zemědělská a lesnická, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Arnošticích 7 m, tuto výšku mohou přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb ve Žďáru 10 m, tuto výšku mohou přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
 - o

- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VD,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytlých odstínech bílé, šedé, béžové, světle pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70%,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno,
- začlenění do krajiny:
 - o směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.“

28. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy VZ1 Výroba zemědělská a lesnická – specifická, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální výška hlavních staveb v Doubravě: 6 m, tuto výšku mohou přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška hlavních staveb v Žehrově: 6 m, tuto výšku mohou přesáhnout nezbytné technologické stavby,
 - o maximální výška vedlejších staveb: nestanoveno,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění hlavních staveb na pozemku:
 - o nestanoveno,
- umístění garáží na pozemku:
 - o nestanoveno,
- parkování:
 - o na pozemcích vlastníka příslušných ploch VZ.1,
- intenzita zastavění:
 - o maximální koeficient zastavění: nestanoveno,
 - o minimální koeficient zeleně: nestanoveno,

- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: nestanoveno,
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- materiál střešní krytiny:
 - o tmavý nebo červenohnědý; oranžovočervený (cihlová barva),
 - o vylučují se křiklavé modré, zelené, žluté, fialové a růžové barvy,
- konstrukce staveb:
 - o jsou vyloučeny sruby a kontejnerové domy,
 - o roubenky mimo CHKO jsou možné po posouzení souladu s okolní zástavbou,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytlých odstínech bílé, šedé, béžové, světlé pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o provedení v CHKO: průhledné minimálně 70 %,
 - o provedení mimo CHKO: nestanoveno.“

29. V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy ZZ Zeleň zahradní a sadová, se vypouští text odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „podlažnost a výška nových staveb:
 - o maximální podlažnost staveb 1 N.P.
 - o maximální výška: 4,5 m,
- velikost pozemku:
 - o nestanoveno,
 - o nestanoveno,
- intenzita zastavění:
 - o maximálně 1 stavba na pozemku pro uskladnění zahradního náčiní a drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- maximální zastavěná plocha stavbou: 16 m²
- tvár půdorysu u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u hlavní stavby: nestanoveno,
- tvár střechy u vedlejších staveb: nestanoveno,
- konstrukce staveb: vyloučeny jsou sruby a kontejnerové stavby,
- fasáda:
 - o materiál: nestanoveno,
 - o barvy: tradiční světlé barvy – v nesytlých odstínech bílé, šedé, béžové, světlé pískové (u všech staveb je striktně zakázáno používání výrazných, tmavých a křiklavých barev jako fialová, zelená, modrá),
- oplocení respektive ohrazení:
 - o průhledné minimálně 50 %,
 - o v CHKO plaňkové.“

30. **V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, v podmínkách pro plochy AU Plochy zemědělské všeobecné, NU Plochy přírodní všeobecné, MUI smíšené krajinné všeobecné** se v odstavcích „Nepřípustné využití“ doplňují odrážky tohoto znění: „mobilheimy, maringotky, stromové domy“.

31. **V kapitole f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání** se doplňují následující odstavce tohoto znění:

Koeficient ploch zeleně

- Je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají celé:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravňovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

Rostlý terén – nahrazení původní definice

- Plocha, pod kterou není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou. Umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Samostatně stojící rodinný dům

- Dům není spojen s jiným rodinným domem do dvojdomu, trojdomu, nebo řadového domu.

Stavební čára

- stanovuje odstupovou vzdálenost domu na soukromém pozemku od veřejného prostranství (parky, ulice, chodníky, náměstí – prostory sloužící k obecnému užívání) nebo komunikace.

Výška stavby

- je kolmá vzdálenost od nejnižšího bodu stavby přilehlého k rostlému terénu, po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy).

32. **V kapitole f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu** se vypouští první pododrážka v první odrážce, tohoto znění:

- „je přípustné pouze umísťování staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, s výjimkou oblasti Příhrazsko v CHKO, kde je možné jen umísťování staveb do 1 nadzemního podlaží a podkroví.“

33. **V kapitole f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**, v druhé odrážce, za slovy „umísťovat pouze“, se vypouští slovo „výjimečně“.

34. **V kapitole f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu** se vypouští text z poslední odrážky posledního odstavce tohoto znění: „u patrových 10,0 m.“
35. **Vypouští se celá kapitola Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo původně označená h).**
36. **Doplňuje se nová kapitola i) „Části územního plánu s prvky regulačního plánu, ve kterých územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“** tohoto znění:
„Tyto části jsou vymezeny ve výkresu P1 Základní členění území a označeny písmenem „U“. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
- BV bydlení venkovské,
 - BV1 bydlení venkovské specifické,
 - RI rekreace individuální,
 - RH rekreace hromadná,
 - OV občanské vybavení veřejné,
 - SV smíšené obytné venkovské,
 - SV1 smíšené obytné venkovské specifické,
 - VD výroba drobná a služby,
 - VZ výroba zemědělská a lesnická,
 - VZ1 výroba zemědělská a lesnická specifická,
 - ZZ zeleň sady a zahrady.
- Z těchto ploch jsou vyloučeny plochy Z.Z01, Z.D17, Z.D18, Z.D19, kde platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v regulačních plánech.“
37. **Doplňuje se nová kapitola j) „Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“** tohoto znění: „Odchylně od právního předpisu se stanovuje počet podlaží v plochách BV1 Bydlení venkovské specifické, v plochách SV1 Smíšené obytné venkovské specifické a RI Rekreace individuální. Počet nadzemních podlaží je u těchto ploch omezen na 1 podlaží a podkroví.

Výrok Změny č.3 má 18 číslovaných stran textu a grafickou část:

Grafická část Změny č.3 obsahuje tyto výkresy:

P1Z3 Základní členění území – samostatný výkres

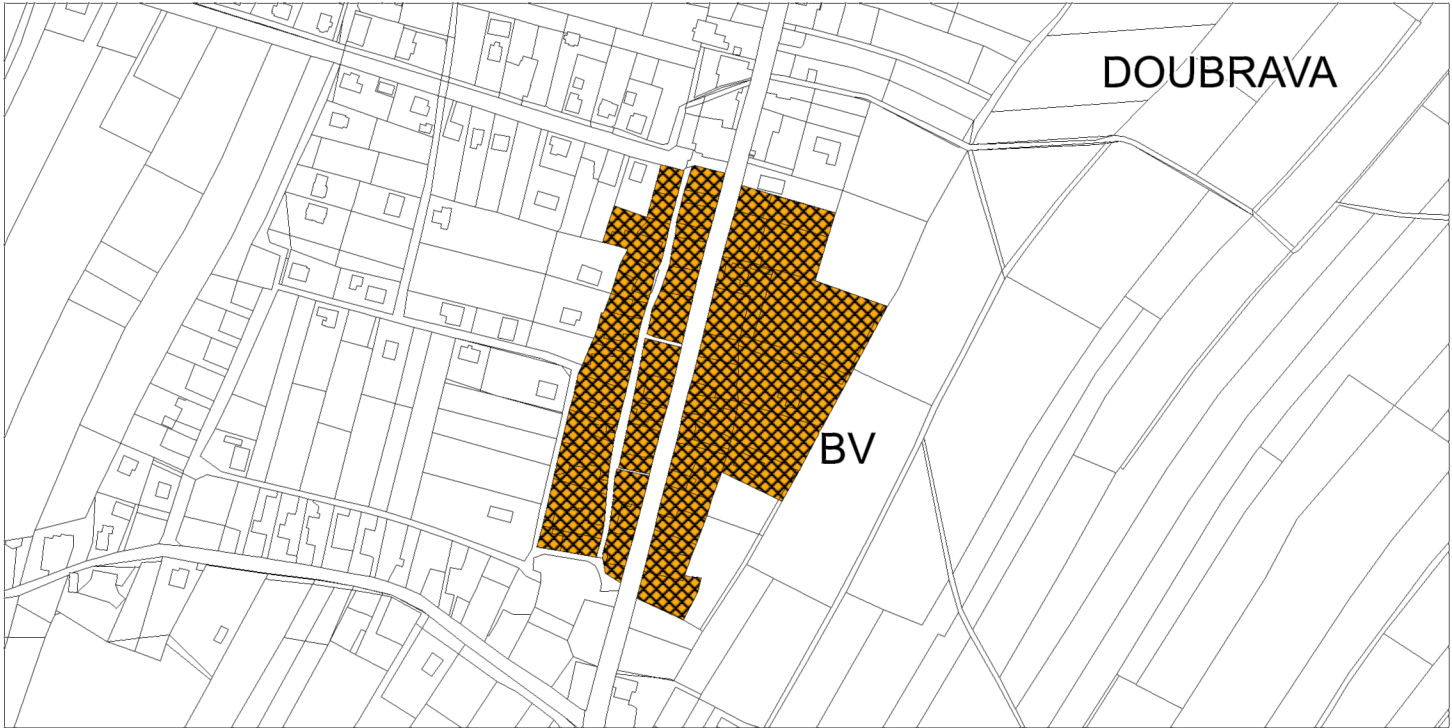
P2Z3 Hlavní výkres – výřezy vložené v textu

P3Z3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace – výřez vložený v textu

Odůvodnění Změny č.3 má textovou část a část grafickou:

Grafická část Změny č.3 obsahuje výkres:

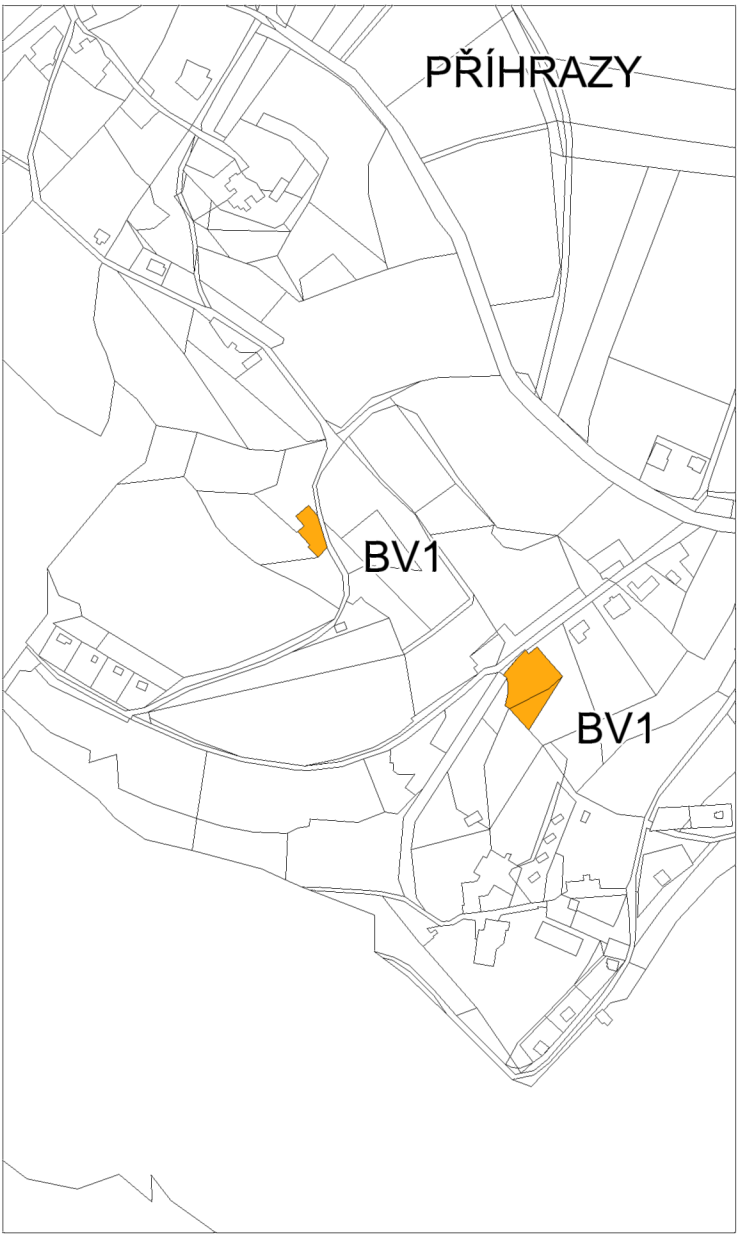
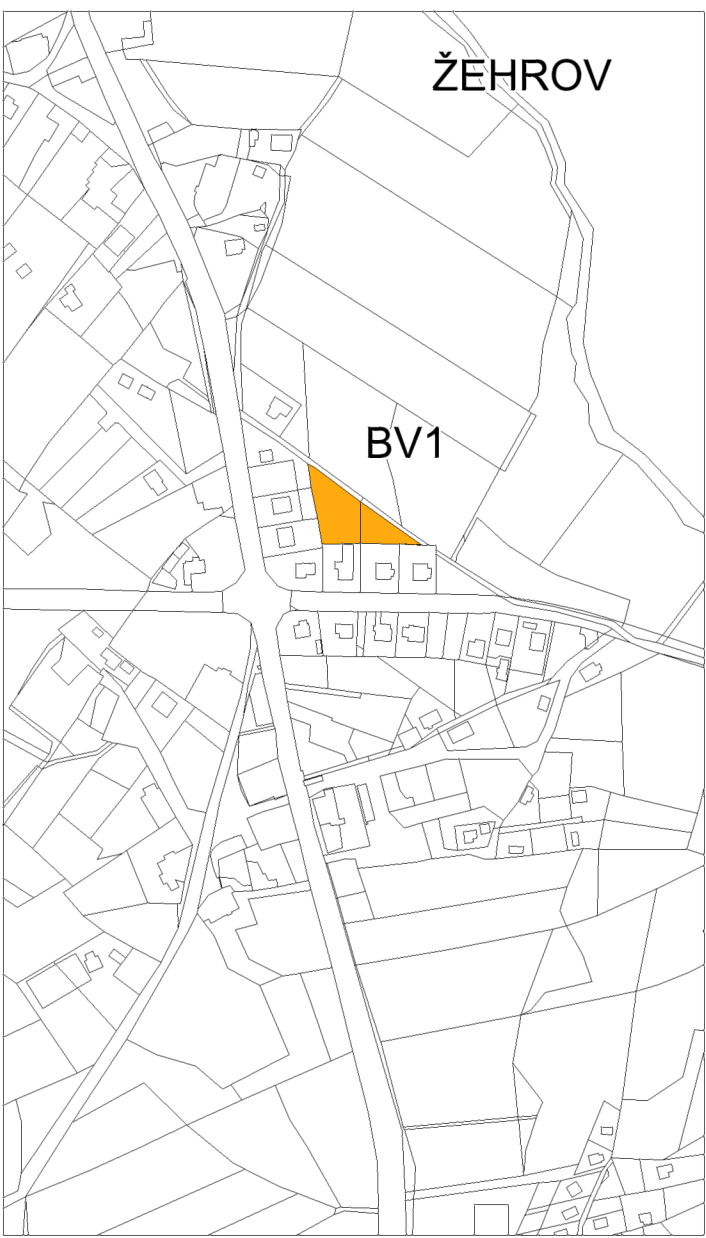
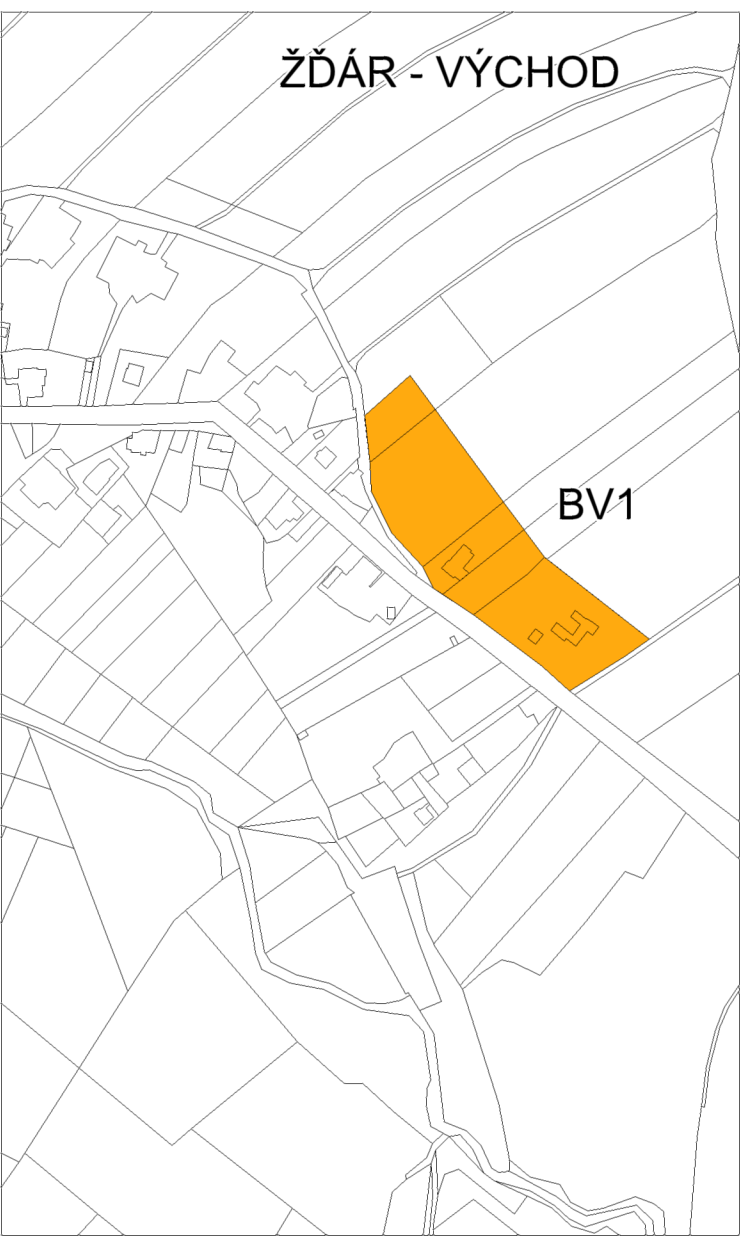
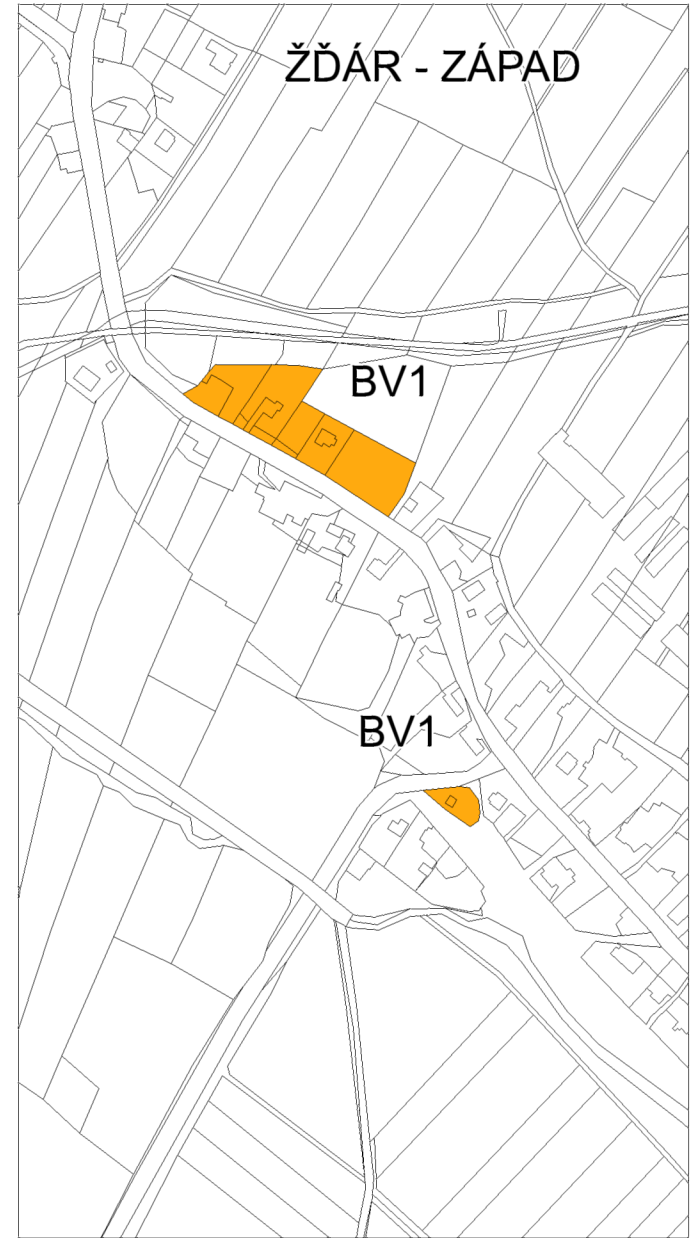
O1Z3 Koordinační výkres – samostatný výkres



VÝKRES P2Z3
HLAVNÍ VÝKRES

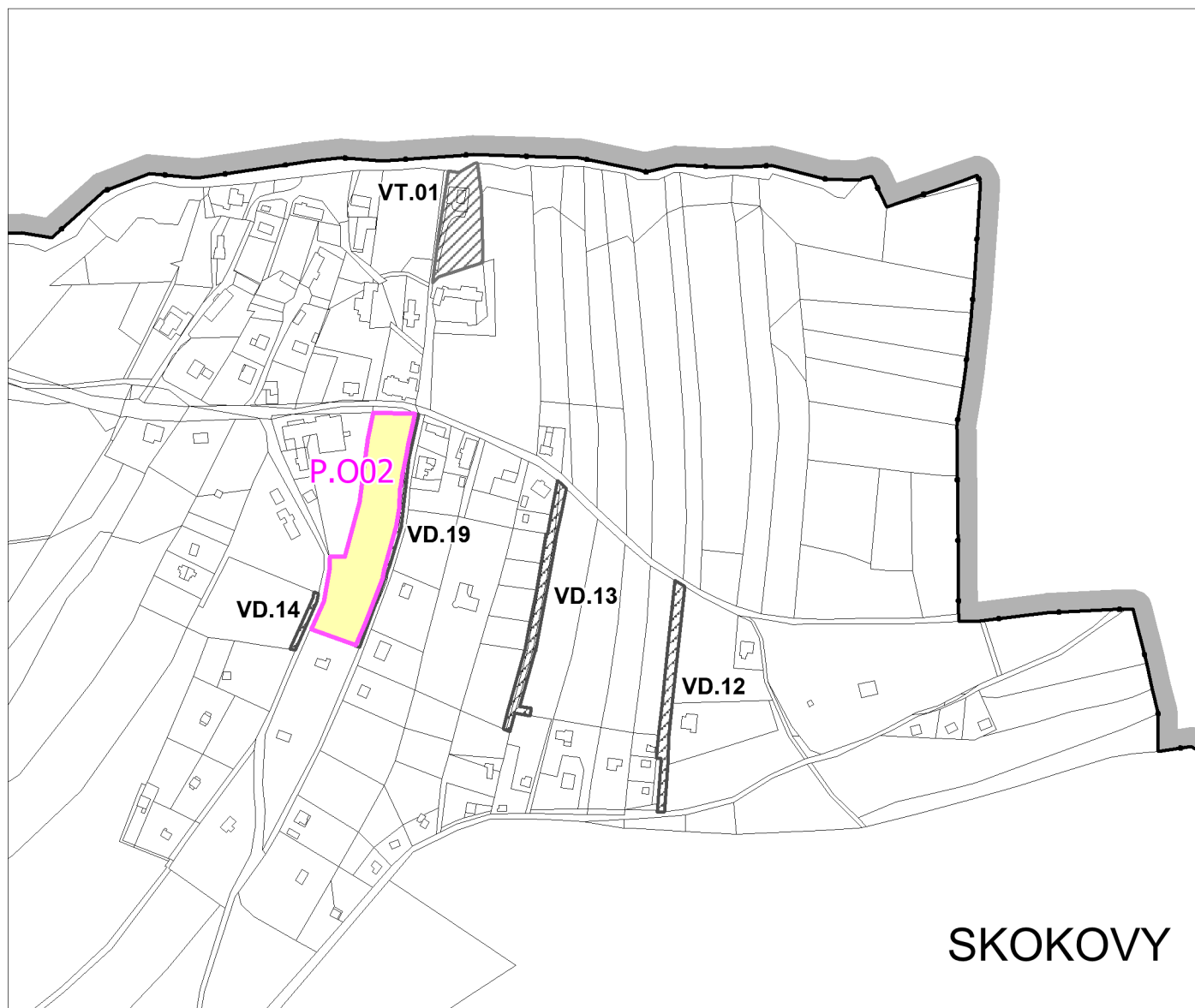
MĚŘÍTKO 1:5 000

- ZMĚNA ZAČLENĚNÍ PLOCH DO KATEGORIE BV1
-  PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO - ZRUŠENÍ INDEXU 1
 -  PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO SPECIFICKÉHO - DOPLNĚNÍ INDEXU 1



VÝKRES P3Z3
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE
VÝŘEZ

MĚŘÍTKO 1:5 000



PLOCHA VYPUŠTĚNÁ VE ZMĚNĚ Č.3

PO.02 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA PRO OBČANSKOU VYBAVENOST