

# ÚZEMNÍ PLÁN ŠESTAJOVICE/ ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

datum / 10./2018

zpracovatel / Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová / 04 116

pořizovatel / obec Šestajovice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE		
Orgán vydávající poslední změnu ÚP	Zastupitelstvo obce Šestajovice	otisk úředního razítka
Pořadové číslo poslední změny	1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP		
POŘIZOVATEL:	obec Šestajovice	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE		
Jméno a příjmení:	Ing. Vít Zeman	
funkce:	fyzická osoba zajišťující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost	
podpis:		

pořizovatel /

OBEC ŠESTAJOVICE

Husova 60, 250 92 Šestajovice

určený zastupitel / starosta obce ROMAN HRDLIC

fyzická osoba zajišťující kvalifikační požadavky pro územně  
plánovací činnost / Ing. Vít Zeman

klient /

OBEC ŠESTAJOVICE

Husova 60, 250 92 Šestajovice

zpracovatel /

ING. ARCH. BARBORA BROSOVÁ / autorizovaná architektka /  
odpovědný řešitel / č.a. 116 04

Popice 54 , 586 01 Jihlava

## OBSAH:

ÚVOD .....	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
<b>A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>6</b>
<b>B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>6</b>
B.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE .....	6
B.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....	6
B.3 KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ .....	7
<b>C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLENÍ ZELENĚ .....</b>	<b>7</b>
C.1 KONCEPCE ZÁKLADNÍCH FUNKCÍ SÍDLA .....	7
C.1.1 <i>Koncepce bydlení a osídlení</i> .....	7
C.2 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ .....	8
C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	9
C.4 PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ .....	18
C.5 PLOCHY PŘESTAVBY .....	23
<b>D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>23</b>
D.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ .....	23
D.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ .....	24
D.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM .....	24
D.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ .....	24
D.5 SPOJOVÉ VEDENÍ .....	25
D.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA .....	25
<b>E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>25</b>
E.1 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	25
E.2 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY .....	26
E.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	26
E.4 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU A LESA .....	26
<b>F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 27</b>	
F.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ .....	27
F.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY .....	27
F.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .....	28
F.4 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	28
F.5 DEFINICE POJMŮ .....	28
F.6 LIMITY STANOVENÉ ÚP .....	28
F.7 INDEXY .....	28
F.8 A - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY .....	29
F.9 B- ÚZEMÍ DOČASNĚ ZASTAVITELNÉ .....	49
F.10 C- ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ .....	49
F.11 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ NAVRŽENÉ ÚP .....	53
F.12 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYMEZENÉ V DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMECH A ROZBORECH OBCE .....	55
<b>G VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....</b>	<b>56</b>
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB. A ZÁROVEŇ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB. ....	56
G.1.1 <i>Dopravní infrastruktura</i> .....	56
G.1.2 <i>Technická infrastruktura</i> .....	57
G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM POUZE VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB. ....	58
G.2.1 <i>opatření ke zvyšování retenčních schopností území</i> .....	58

G.2.2	<i>založení prvků územního systému ekologické stability</i> .....	58
G.2.3	<i>asanace (ozdravení) území</i> .....	59
<b>H</b>	<b>PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB</b> .....	<b>60</b>
H.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	60
H.2	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ .....	60
<b>I</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ</b> .....	<b>61</b>
<b>J</b>	<b>REZERVY</b> .....	<b>61</b>
<b>K</b>	<b>PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>62</b>



# A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 10/2018 nad katastrální mapou (KM). Do KM byly aktualizovány dle dostupných podkladů územní rozhodnutí.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1 Výkres základního členění takto:

**Hranice zastavěného území k datu 10/2018**

**Hranice zastavitelného území**

V ostatních výkresech je členěno pouze na :

**Hranice zastavěného území k datu 10/2018**

**Hranice zastavitelného území**

Do zastavěného území nejsou zahrnuty pozemky, kde nastaly tyto výjimečné případy:

- a. pozemek leží v ploše, ve které jsou jiné veřejné zájmy, např. nivní půda, vodní tok, území chráněné pro rozliv, území určené k retenci dešťových vod, území určené k revitalizaci krajinného rázu údolí, návrh ÚSES a jeho interakční prvky.

# B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

## B.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

- I. MAXIMÁLNÍ OCHRANA STÁVAJÍCÍCH PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ V LUKÁCH, OBNOVA VYMEZENÝCH ÚDOLNÍCH NIV A VYMEZENÍ SÍTĚ USES, JAKO PODPORA PŘÍRODNÍHO PILÍŘE.
- II. VYMEZENÍ PLOCH ROZVOJE BYDLENÍ S JASNOU STRUKTUROU, REGULATIVY A DOSTATEČNÝMI PLOCHAMI OBČANSKÉ VYBAVENOSTI, PODPORUJÍCÍ VZNIK SOCIÁLNÍCH VAZEB K MÍSTU V LOKALITĚ V CESTÁCH
- III. VYMEZENÍ UCELENÉHO PROSTORU PRO OBSLUŽNĚ VÝROBNÍ SFÉRU PŘI DÁLNICI D11.
- IV. STABILIZOVAT ROZVOJ ÚZEMÍ V LUKÁCH VYUŽITÍM NAVRŽENÝCH OPATŘENÍ ZARUČUJÍCÍCH VZNIK ALEŠPOŇ MINIMÁLNÍCH PLOCH VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI, VEŘEJNÉ ZELENÉ A FUNGUJÍCÍ DOPRAVNÍ OBSLUHY ÚZEMÍ.

## B.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- I. Rozvoj zastavitelných ploch pro funkci bydlení byl směřován do západní části obce do lokality V Cestách a propojil rozvojové směry B a C vymezené v zadání ÚP.
- II. Rozvojový směr V Cestách (rozvojový směr B a C vymezený v rámci zadání ÚP), byl v rámci tohoto návrhu územního plánu a dle vůle zastupitelstva obce rozdělen na zastavitelná území a území rezerv, a tak vykresluje možný budoucí rozvoj obce a ukotvuje základní páteřní urbanistickou strukturu sídla. Představuje možnosti vymezení zastavitelných ploch pro potřebu cca 10-15 let a ploch rezerv cca 20-50 let.
- III. Základní hranicí maximálního rozsahu rozvoje představuje síť prvků USES, obepínající celou obec.
- IV. Vymezení nových zastavitelných ploch, kromě rozvojového směru V Cestách, představuje pouze doplnění zastavěného či zastavitelného území obce o jednotlivé parcely uvnitř zeleného dělícího pásu představovaného právě sítí USES.
- V. Urbanistická koncepce nenavrhuje žádný nový rozvoj lokality V Lukách nad rámec ploch vymezených v ÚP vydaném v roce 2008. Rozšíření lokalit V Lukách je nejenom z pohledu ochrany přírodních hodnot území, ale především z nemožnosti vytvořit fungující plnohodnotný urbanistický celek plně zamítnut.

- VI. Koncepce rozvoje navrhuje podmíněnou etapizaci změn v území V Lukách, podmiňující zastavění ploch pro bydlení předchozím vznikem ploch veřejné vybavenosti, veřejné zeleně a zásadních prvků dopravní infrastruktury zaručující fungující dopravní obsluhu území.
- VII. Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj ucelené výrobně obslužné zóny napojené na komunikaci II/611 v souvislosti s blízkým napojením na dálnici D11
- VIII. Urbanistická koncepce navrhuje přestavbu silnic - rozšíření na normové parametry a rozšíření o samostatné pásy pro pěší cyklisty.
- IX. Urbanistická koncepce navrhuje koncepci zeleně v obci, vystavěnou na návrhu zeleného prstence částečně oddělujícího zastavěné území a území rezerv rozvoje obce. Zeleného pásu podal nově navrhované páteřní komunikace rezervního rozvojového území, na který jsou napojovány a dokomponovány plochy stávající vzrostlé zeleně tak, aby vytvořili základ veřejných prostranství a ploch rekreace a sportu pro budoucí rezervy rozvoje.
- X. Rozvoj obce je koncipován jako pokračující rozvoj urbanizovaného území za hranicí hlavního města Prahy.

### B.3 KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

- I. ÚP vymezuje nezastavěné významné krajinnotvorné a přírodní území v Lukách jako místo krajinného rázu a navrhuje toto území jako nezastavitelné.
- II. Úp plán navrhuje revitalizaci údolních niv stávající meliorační strouhy Šestajovického potoka a revitalizaci částečně zatrubněného Jirenského potoka.
- III. ÚP navrhuje v lokalitě V Lukách vymezení prvků USES.
- IV. ÚP navrhuje území V Lukách jako důležité nezastavitelné distanční území mezi Jirny a Šestajovicemi, která má významný vliv na posílení přírodních a sociálních hodnot.
- V. ÚP navrhuje specifický regulativ pro vymezené urbanisticky významné území v centrální části sídla, jako opatření pro stabilizaci a ochranu urbanistické hodnoty místa.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLNÍ ZELENE

### C.1 KONCEPCE ZÁKLADNÍCH FUNKCÍ SÍDLA

#### C.1.1 KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLNÍ

- I. Bydlení doplňuje stávající zástavbu o nové rozvojové lokality, které navazují na stávající infrastrukturu obce. Především se jedná o rozvojové lokality převzaté z ÚP vydaného v roce 2008 s vydaných územním rozhodnutím.
- II. Rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení byl především směřován do západní části obce do lokality V Cestách a propojil rozvojové směry B a C vymezené v zadání ÚP.
- III. Návrh ÚP navrhuje plochy pro cca 225 RD (bj.).
- IV. Urbanistická koncepce nenavrhuje žádný nový rozvoj lokality V Lukách nad rámec ploch vymezených v ÚP vydaném v roce 2008. Rozšíření lokalit V Lukách je nejenom z pohledu ochrany přírodních hodnot území, ale především z nemožnosti vytvořit fungující plnohodnotný urbanistický celek plně zamítnut.

#### C.1.2 KONCEPCE REKREACE

- I. ÚP posiluje funkci každodenní rekreace především pro potřeby místních obyvatel vymezením nových ploch zeleně veřejných prostranství.
- II. Cestní síť je navržena na obnovu nebo nově vymezená. Nově vymezené cesty jsou především v přírodně hodnotné lokalitě V Lukách.

- III. Nově vymezené pěší cesty lemované povinnou doprovodnou zelení navazují na účelovou komunikaci s vymezenou turistickou cestou vedoucí do Klánovického lesa.
- IV. ÚP navrhuje rozvojovou plochu pro sportovně rekreační zařízení v lokalitě V Lukách především lokálního významu a plochy sportovních a rekreačních funkcí nadmístního charakteru na severu zastavěného území.
- V. ÚP navrhuje cyklostezku vymezenou v rámci samostatného pásu podél silnice III/33310 (její realizace je podmíněna případnou rekonstrukcí vozovky) a podél nově navrhované páteřní komunikace území rezerv rozvoje obce. Ostatní cyklodoprava bude vedena po místních a účelových komunikacích v rámci stávajících dopravních prostorů.
- VI. Cyklostezka vedená v samostatném pásu podél III/33310 a nové páteřní komunikace propojuje nadmístní cyklotrasy v Klánovicích a v Zelenči.
- VII. Podél vymezeného okrajového zastavitelného území V Lukách ÚP stabilizuje in-line dráhu, lemovanou doprovodnou zelení.
- VIII. ÚP navrhuje území V Lukách jako plochu pro každodenní rekreaci s charakterem přírodní lokality. V tomto území se povoluje realizace opatření zprůchodňujících krajinu jako jsou pěší cesty a cyklistické trasy a výsadba nízké v stromové zeleně.

### C.1.3 VÝROBA

- I. V území se navrhuje plochy pro výrobu a skladování, které navazují na již stávající plochy, které přináší pracovní příležitosti v místě.
- II. Ekonomická aktivita obyvatelstva se bude nadále realizovat mimo obec.
- III. Podél jižní hranice komunikace II/611 je navržena ucelená výrobně obslužná zóna vázaná na blízké napojením na dálnici D11 v Jirnech a navazující na již stávající plochu výroby a služeb.
- IV. Podél severní hranice komunikace II/611 je navržena ucelená výrobně obslužná zóna vázaná na blízké napojením na dálnici D11 v Jirnech a navazující na již stávající plochu výroby a služeb.
- V. Dále doplňuje stávající plochy výroby a služeb na východní a západní hranici katastru podél komunikace II/611 o dvě nové plochy.
- VI. V rámci ÚP byla vyloučena možnost vymezení ploch pro realizaci bioplynové stanice v rámci katastrálního území obce.

### C.1.4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

- I. Návrh předpokládá územní přípravu pro nárůst max. 225 RD.
- II. Návrh stabilizuje plochu pro MŠ a ZŠ na zastavitelných plochách přejetých z ÚP vydaného v roce 2008.
- III. Návrh ÚP vymezuje plochy pro sportovní zařízení a novou plochy pro rozvoj školství.
- IV. Návrh vymezil plochu pro realizaci sociálních služeb.
- V. S ohledem na stabilizaci plochy občanské vybavenosti ve veřejném zájmu ZP40, byla tato plocha spolu s plochou zeleně veřejných prostranství doplněna o podmínku využití území P.17.
- VI. Vzhledem k nedostatku ploch pro občanskou vybavenost byla v rámci změny č. 1 rozšířena i plocha stávající občanské vybavenosti v místě školy a školky o rezervu určenou pro toto využití a o změnu stávající zastavěné plochy určené k bydlení.
- VII. Dále byl v rámci změny č. 1 s ohledem k potřebě posílení OV veřejného charakteru změněn regulativ na ploše vedle fotbalového hřiště z OV1 na OV2.

## C.2 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

- I. Urbanistická koncepce navrhuje koncepci zeleně v obci, vystavěnou na návrhu zeleného prstence částečně oddělujícího zastavěné území a území rezerv rozvoje obce. Zeleného pásu podél nově navrhované páteřní komunikace rezervního rozvojového území na který jsou napojovány a dokoňponovány plochy stávající vzrostlé zeleně tak, aby vytvořili základ veřejných prostranství a ploch rekreace a sportu pro budoucí rezervy rozvoje.
- II. Sídelní zelen je navržena



- Rozsahem parcel pro bydlení (umožní vzrostlou zeleň na soukromých zahradách)
- Návrhem zeleného pásu podél nově navrhované páteřní komunikace rezervních ploch v nadstandardním prostorovém parametru pásu šířky 15m
- Návrhem rozsahově nadstandardních ploch zeleně veřejných prostranství
- Návrhem doprovodné zeleně nově navrhovaných komunikací
- Návrhem doprovodné zeleně s funkcí ochrany, krajnotvornou, estetickou a retenční
- Ochranou údolních niv před snížením jejich ploch zastavěním

### C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2008		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZP5	V1 / Plochy výroby a skladů	
ZP14a	B3 / Bydlení se specifickým charakterem zástavby	<p>Plochy bydlení bez vydaného ÚR</p> <p>P.10 / Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro plochy ZP14a,ZP14b, ZN84 a ZN85. V rámci této studie budou prověřeny návrhy komunikačního propojení území dané územním plánem a jedna z těchto variant zapracována do celkového řešení lokality. Dopravní propojení plochy ZN14b s komunikacemi ploch ZN85 nebo ZN84 je zásadní. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
ZP14b	B1 / Nízkopodlažní bydlení	<p>Plochy bydlení bez vydaného ÚR</p> <p>P.5 / Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro plochy ZP14a,ZP14b, ZN84 a ZN85. V rámci této studie budou prověřeny návrhy komunikačního propojení území dané územním plánem a jedna z těchto variant zapracována do celkového řešení lokality. Dopravní propojení plochy ZN14b s komunikacemi ploch ZN85 nebo ZN84 je zásadní. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2008

číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZP15	B1 / Nízkopodlažní bydlení	<p>P.19 / Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše ZP29 a PŘ.4a a PŘ.4b v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.</p> <p>Z<sub>P</sub>29 nemusí být realizována v celé délce, ale jen v nezbytné délce pro zajištění zaokružování dopravní struktury území. Nelze nyní předpokládat, zdali nová obslužná komunikace plochy Z<sub>P</sub>15 povede uprostřed plochy, nebo po jejím okraji. Podmínkou je uzavření plánovací smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace. Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p> <p>P.19a / Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci komunikace obsluhující celou plochu Z<sub>P</sub>15. Je nezbytné dohodnout její trasu středem (po hraně parcel) nebo po okraji plochy a zajistit její územní rezervu pro výstavbu ve zbytku plochy.</p>
ZP26	OV1 / Obslužná sféra	<p>Plochy bydlení bez vydaného ÚR.</p> <p>P.11 / Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití plochy ZK30 (označení ploch je ve výkrese základního členění území). Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení plochy ZP26 a její provázanost na navazující plochy. Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</p> <p>V rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na předpokládané intenzity dopravy na D11 s tím, že veškerá opatření na splnění těchto hygienických limitů budou realizována nejpozději současně s výstavbou v uvedených lokalitách.</p>
ZP29	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	<p>Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost a plynulost území V Cestách. Její realizací je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.19.</p>

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2008		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZP37	R2 / Sportovní plochy nadmístního významu	<p>Tato plocha má vymezený vlastní regulativ, plně reflektující stav území a jeho potřeby. Podmínečné využití území je implementováno přímo do něj. Především dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) Zk32, Zk65 a zpracování podmiňující podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy ZK32 a ZP37..</p> <p>Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p> <p>Na části této plochy je přiřazena podmínka využití území P18, která pro část plochy ZP37 povoluje překročení maximální zastavitelnosti plochy 15%. Pro tuto plochu je povolena zastavitelnost 30% plochy včetně zpevněných ploch dle definice pojmů.</p> <p>V rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na předpokládané intenzity dopravy na D11 s tím, že veškerá opatření na splnění těchto hygienických limitů budou realizována nejpozději současně s výstavbou v uvedených lokalitách.</p>

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2008

číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZP40	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu	<p>Plocha občanské vybavenosti veřejného zájmu bez vydaného ÚR. Této ploše byla v přiřazena doplňující podmínka využití území P.17, a to především s ohledem na stabilizaci prvků veřejného zájmu a veřejné vybavenosti.</p> <p>Podmínkou pro využití území této plochy je zpracování podrobnější územní studie. Tato studie prověří a navrhne možnosti řešení dopravního napojení, umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území a veřejné zeleně. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% Vzhledem k tomu, že plochou zeleně veřejných prostranství prochází trasa cyklostezky, bude v rámci této studie vyřešeno konkrétní trasování cyklostezky. V rámci této studie by měl být kladen důraz na propojenost konkrétní urbanisticko-architektonické struktury návrhu s celkovou strukturou obce, tedy být kladen důraz na propojení lokality s dopravní strukturou jak IAD tak pěšími komunikacemi.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
ZP44	B1 / Nízkopodlažní bydlení	<p>Plochy bydlení bez vydaného ÚR.</p> <p>P.7 / Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ): Zk49, ZN79, ZN82, Zk91 a plochy přestavby P3. Dále zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území, napojení plochy na komunikaci III.třídy na pozemku 691/1 a předcházející realizace veřejného prostranství na ploše Zk91.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2008		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZP45	OV1 / Obslužná sféra	<p>P.12 / Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Zk42.</p> <p>Podmínkou pro využití území této plochy je zpracování podrobnější územní studie pro plochy Zp45 a ZK42. Tato studie prověří a navrhne možnosti řešení dopravního napojení a umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území a veřejné zeleně. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
ZP48	B1 / Nízkopodlažní bydlení	Plocha bydlení s vydaným ÚR.
ZP63	KPD / komunikační propojení dálnice D11 a III/33310	Nově navrhovaná komunikace zásadně mění dopravní situaci v obci. Její realizace by vedla ke snížení nevyhovující kapacity IAD na ulici Revoluční a zlepšila dostupnost do Prahy.

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2010		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZN3	V1 / Plochy výroby a skladů	Jedná se o doplnění zastavitelného území ploch výroby.
ZN8	V1 / Výrobně obslužná zóna	<p>P.13 / Podmínkou pro využití území je podepsání plánovací smlouvy sjednané mezi investory a obcí, která bude řešit realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, plochy doprovodné zeleně veřejného prostranství a odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné a jejíž součástí bude urbanistické řešení území, studie proveditelnosti, zastavěnosti a výkres širších vztahů (napojení na dopravní a inženýrské sítě).</p> <p>Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Zk10, Zk62, Zk78 v poměrech dle dohody v plánovací smlouvě. Součástí plánovací smlouvy bude postup realizace využití území na ploše ZK10, ZK62, ZK78 -realizace bude prováděna v etapách dle postupu výstavby ve vymezené ploše (procento výstavby plochy určitého areálu bude stejné jako procento využití území na ploše ZK110, ZK62, ZK78).</p>

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2010		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZN11	B1 / Nízkopodlažní bydlení	P.3 / Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z <sub>N</sub> 12. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.
ZN12	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Nově navržená komunikace stabilizující území a jeho dopravní napojení na rezervní plochy rozvoje V Cestách.
ZN18	B2 / nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	P.8 / Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) v tomto pořadí realizace: Z <sub>N</sub> 22, Z <sub>K</sub> 21, Z <sub>K</sub> 30, Z <sub>K</sub> 20, Z <sub>K</sub> 25, Z <sub>K</sub> 57, Z <sub>K</sub> 58, Z <sub>K</sub> 64. Bez realizace první etapy páteřní komunikace rozvojového směru V Cestách, realizace protihlukového opatření, výsadby zeleně veřejných prostranství a biokoridoru nelze aktivovat výstavbu v tomto území. Všechny navržené zastavitelné plochy jsou podmíněny dopravním napojením na tuto komunikaci. Tuto plochu nelze dopravně napojit na komunikaci III/33310. V rámci podrobnější projektové dokumentace bude zpracována podmínka pro architektonický návrh objektů, které musí být řešeny v parametrech vyhovujících výsledkům hlukové studie, eliminující dopad hlukového zatížení z ulice Revoluční. V rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na předpokládané intenzity dopravy na D11 s tím, že veškerá opatření na splnění těchto hygienických limitů budou realizována nejpozději současně s výstavbou v uvedených lokalitách. Změna č. 1 rozšiřuje tuto plochu a vymezuje na ní podmínku zpracování územní studie US.9 pro celou lokalitu.
ZN19	Rozšíření silnice III.třídy	Rozšíření silnice III/33310 a podmínění rekonstrukce vozovky vymezením samostatného cyklistického pruhu.
ZN22	I. etapa MKA / páteřní komunikace rozvojové lokality V cestách	Nejvýznamnější prvek dopravní struktury celého rezervního území rozvoje V Cestách. Realizace její první etapy na severu sídla je podmínkou pro využití navazujících stávajících a nově vymezených zastavitelných ploch.

PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2010		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZN24	B2 / nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	<p>P.9 / Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) v tomto pořadí realizace: ZN22, ZK21, ZK30, ZK20, ZK25, ZK57, ZK58, ZK64. Bez realizace první etapy páteřní komunikace rozvojového směru V Cestách, realizace protihlukového opatření, výsadby zeleně veřejných prostranství a biokoridoru nelze aktivovat výstavbu v tomto území.</p> <p>Všechny navržené zastavitelné plochy jsou podmíněny dopravním napojením na tuto komunikaci. Tuto plochu nelze dopravně napojit na komunikaci III/33310.</p> <p>V rámci podrobnější projektové dokumentace bude zpracována podmínka pro architektonický návrh objektů, které musí být řešeny v parametrech vyhovujících výsledkům hlukové studie, eliminující dopad hlukového zatížení z ulice Revoluční.</p> <p>V rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na předpokládané intenzity dopravy na D11 s tím, že veškerá opatření na splnění těchto hygienických limitů budou realizována nejpozději současně s výstavbou v uvedených lokalitách.</p> <p>Změna č. 1 vymezuje v souvislosti se zrušením plochy ZK17 podmínku zpracování územní studie US.9 pro celou lokalitu.</p>
ZN28	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Komunikace propojující stávající zastavěné území a zastavitelné plochy. Napojuje se na první etapu páteřní komunikace MKA a stabilizuje území.
ZN31	FV / Fotovoltaická elektrárna	Vzhledem k regulativům navrženým tímto ÚP je plocha bez záborů ZPF.
ZN33	V1 / Plochy výroby a skladů	Plocha doplňující průmyslovou zónu v Jirnech.
ZN34	TI / Plochy pro technické zařízení (transformační stanice)	Plocha technického zařízení nadmístního významu.
ZN35	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost území V Lukách. Její realizací je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.1
ZN38	FV / Fotovoltaická elektrárna	<p>Vzhledem k regulativům navrženým tímto ÚP je plocha bez záborů ZPF.</p> <p>Plocha byla změnou č. 1 rozšířena o rušenou plochu technické infrastruktury ZN93, která byla v jejím středu.</p>
ZN43	B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZVP / zeleň veřejných prostranství	<p>Doplnění zastavěného území o plochu pro max. 4 RD bez možnosti dalšího územního rozvoje. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) ZK46.</p> <p>Změna č. 1 mírně rozšiřuje plochu bydlení a do zastavitelného území začleňuje i plochu vymezenou jako veřejnou zeleň.</p>



PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2010		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZN47	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu	Vymezení minimální plochy s funkčním využitím OV veřejného zájmu nutné pro předpokládaný rozvoj dosud nezastavěných parcel proluky velkého rozsahu s vydaným ÚR v lokalitě V Lukách.
ZN56	B1 / Nízkopodlažní bydlení	Uzavření lokality a možného rozvoje území parcelou pro max. 1 RD. P.1 / Podmínkou využití území je zachování pásu min. šířky 1,5m pro realizaci pěší komunikace, propojující stávající zastavěné území s krajinou. a 2m širokého pásu zeleně veřejných prostranství pro realizace odvodu dešťových vod ze zastavěného území.
ZN61	R1 / Plochy rekreace a sportu	Vymezení minimální plochy s funkčním využitím rekreace a sportu nutné pro předpokládaný rozvoj dosud nezastavěných parcel proluky velkého rozsahu s vydaným ÚR v lokalitě V Lukách.
ZN70	PK / pěší komunikace	Cesta napomáhající zprůchodnění krajiny a propojení neprůchodného zastavěného území směrem do krajiny.
ZN71	PK / pěší komunikace	Cesta napomáhající zprůchodnění krajiny a propojení neprůchodného zastavěného území směrem do krajiny.
ZN72	CK / cyklostezka	Stabilizace cyklostezky s vydaným ÚR v lokalitě V Lukách.
ZN74	CK / cyklostezka	Návrh nové cyklostezky podél zeleného prstence obce a budoucí páteřní komunikace rezervního rozvojového území V Cestách.
ZN75	V1 / Výrobně obslužná zóna	P.14 / Podmínkou pro využití území je zpracování studie řešící uspořádání veřejné infrastruktury této zóny. Především dopravního řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné zóny. Podmínkou využití území je zpracování podrobné dokumentace řešící střet s nevyhlášeným záplavovým územím Q100 Jirenského potoka a návrh realizace retenčních opatření. Podkladem musí být detailní studie vlivů změny na odtokové poměry. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na poměrné části ploch ZK27 vůči zastavěné části plochy ZN75 (označení ploch je ve výkrese základního členění území). Bez realizace navrženého retenčního opatření na ploše Zk27 nelze povolit změnu využití území a jeho zastavění. Tato plocha musí být realizována v plném rozsahu dle podrobné studie vlivů změny na odtokové poměry před realizací plochy zástavby.
ZN79	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Komunikační propojení lokality V Lukách a zastavitelných ploch pro bydlení ZN80 a ZP44. Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.



PLOCHY ZMĚNY PŘEVZATÉ Z ÚP VYDANÉHO V ROCE 2010

číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
ZN80	B1 / Nízkopodlažní bydlení	<p>Uzavření lokality a možného rozvoje území, vymezením minimálních ploch pro bydlení, které jsou podmíněny realizací dělicího pásu doprovodné zeleně.</p> <p>P.15 / Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ): Zk50, ZN79, ZN82 a plochy přestavby P3.</p> <p>Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
ZN82	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	<p>Část komunikačního propojení lokality V Lukách a zastavitelných ploch pro bydlení ZN80 a ZP44. Tato část místní komunikace prochází územím s vymezeným limitem území údolní nivy.</p> <p>P.16 / Rekonstrukce komunikace, výstavba nové komunikace či jakákoli jiná stavební činnost musí respektovat tento limit a v maximální možné míře zachovat retenční schopnost území. Územní plán umožňuje pouze přemostění území. Zatrubnění vodního toku a násyp komunikace jsou nepřijatelné.</p>
ZN84	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	<p>Nově navržená komunikace stabilizující území a jeho dopravní napojení na rezervní plochy rozvoje V Cestách.</p>
ZN85	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	<p>Místní komunikace doplňující dopravní strukturu v území.</p>
ZN100	VRT / plocha pro vysokorychlostní trať	<p>Plocha pro realizaci CRT dle návrhu ZUR Středočeského kraje.</p>
ZN101	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu, MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení, ZVP / zeleň veřejných prostranství	<p>Nově navrhovaná zastavitelná plocha navržená v místě původní územní rezervy.</p>
ZN102	SD / Sběrný dvůr	<p>Nově navrhovaná zastavitelná plocha pro realizaci sběrného dvora.</p>

PLOCHY ZMĚN NA DOBU DOČASNOU		
ZN86	SZ / plochy skladování staveb bez	Plocha pro realizaci sběrného dvora a skládku zeminy, která je určena na využití na dobu dočasnou tj. do doby realizace vysokorychlostní železniční tratě. Na ploše je vydáno územní rozhodnutí. Tento návrh tedy uvádí územně plánovací dokumentaci do souladu s podrobnější dokumentací platného ÚR.

#### C.4 PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

PLOCHY ZMĚN KULTUR		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Zk2	PP / plochy přírodní (USES BK)	Plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, převážně nefunkční, k založení.
Zk4	PP / plochy přírodní (USES BC)	Plocha krajinné zeleně pro založení místního biocentra, plnící především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinytvornou a estetickou.
Zk6	PP / plochy přírodní (USES BK, údolní niva)	Plocha revitalizace údolní nivy a plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, plnící především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinytvornou a estetickou.
Zk7	DZ / Doprovodná zeleň	Plocha krajinytvorné zeleně.
Zk9	PP / plochy přírodní (USES BK)	Plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, převážně nefunkční, k založení.
Zk10	DZ / Doprovodná zeleň (USES IP)	Plocha krajinné zeleně pro vedení místního interakčního prvku, převážně nefunkční, k založení. Realizace tohoto IP je podmínkou pro využití území ZN8.
Zk13	PP / plochy přírodní (USES BK)	Plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, převážně nefunkční, k založení.
Zk16	PP / plochy přírodní (USES BC, údolní niva)	Plocha revitalizace údolní nivy a plocha krajinné zeleně pro místní biocentrum, plnící především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinytvornou a estetickou. Hranice biocentra byla vymezena až k hraně Jirenského potoka. V území jsou již v souladu s podrobnější územně plánovací dokumentací a projektem EIA realizovány terénní úpravy, které zasahují až k hraně Jirenského potoka.
Zk20	PP / plochy přírodní (USES BK)	Plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, plnící především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinytvornou a estetickou. Realizace tohoto BK je podmínkou pro využití území ZN24 a ZN18.
Zk21	ZVP / veřejných prostranství zeleň	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plnící funkci krajinytvornou, estetickou a ochranou. Realizace této zeleně veřejných prostranství je podmínkou pro využití území ZN24, ZN18.

PLOCHY ZMĚN KULTUR		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Zk25	ZPH / zeleň protihlukových parametrů	Doprovodná zeleň komunikace III/33310 plnící především funkci protihlukové ochrany, krajinnou a estetickou. Realizace této zeleně je podmínkou pro využití území ZN24 a ZN18.
Zk27	VR / plocha retenčních opatření (USES BC)	Plocha retenčních opatření vymezená v návaznosti na zařazení plochy ZN75, zasahující do nevyhlášeného záplavového území Q100, do zastavitelných ploch. Její předcházející realizace je podmínkou pro využití území ZN75. Rozsah plochy Zk27, která by měla být realizována, bude určen podrobnou studií odtokových poměrů v území. Tato studie by měla zpřesnit vlivy zástavby na odtokové poměry a navrhnout konkrétní vhodná opatření.
Zk30	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň veřejných prostranství doplňující plochy občanské vybavenosti, plnící především funkci prostorotvornou a estetickou a vytvářející distanční odstup od komunikace III/33310. Realizace této zeleně je podmínkou pro využití území ZN24, ZN18 a ZP26.
Zk32	DZ / Doprovodná zeleň	Plocha doprovodné zeleně dělící zastavitelnou plochu od nezastavěného území. Zelený pás obce. Realizace této plochy je podmínkou pro využití území ZP37.
Zk41	ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů plnící funkci krajinnou, prostorotvornou, estetickou a ochranou. Na části této plochy je vymezen interakční prvek USES. Změnou č. 1 byla tato plocha zmenšena jen na průběh interakčního prvku. Zbytek plochy je součástí zastavitelného území plochy ZN 101, ale funkční využití stále zůstává.
Zk42	ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů plnící funkci krajinnou, prostorotvornou, estetickou a ochranou. Realizace tohoto IP USES je podmínkou pro využití území ZP45.
Zk46	ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů plnící funkci krajinnou, prostorotvornou, estetickou a ochranou. Realizace tohoto IP USES je podmínkou pro využití území ZN43.
Zk49	ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů plnící funkci krajinnou, prostorotvornou, estetickou a ochranou. Realizace tohoto IP USES je podmínkou pro využití území ZP44.  Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.

PLOCHY ZMĚN KULTUR		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Zk50	DZ / Doprovodná zeleň	Plocha doprovodné zeleně dělící zastavitelnou plochu od nezastavěného území. Zelený pás obce. Realizace této plochy je podmínkou pro využití území ZN80. Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.
Zk51	PP / plochy přírodní (USES BK)	Plocha zeleně pro vedení místního biokoridoru, převážně nefunkční, k založení. Plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.
Zk52	PP / plochy přírodní (USES BC)	Plocha krajinné zeleně pro založení místního biocentra, plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.
Zk53	VR / plocha retenčních opatření	Plocha pro realizaci retenčních opatření plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.
Zk54	PP / plochy přírodní (USES IP)	Plocha krajinné zeleně plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou. Dále je tato lokalita zásadní pro ochranu přírodních a krajinných hodnot území a zachování nezastavěného distančního území mezi Jirny a Šestajovicemi.
Zk55	PP / plochy přírodní (USES BC)	Plocha krajinné zeleně pro založení místního biocentra, plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.
Zk57	V / plocha protihlukových opatření	Plocha pro realizaci případných protihlukových opatření.
Zk58	V / plocha protihlukových opatření	Plocha pro realizaci případných protihlukových opatření.
Zk59	DZ / Doprovodná zeleň	Doprovodná zeleň v nezastavěném území
Zk60	PP / plochy přírodní (údolní niva, USES BK)	Plocha revitalizace údolní nivy a plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.
Zk62	PP / plochy přírodní (údolní niva, USES BK)	Plocha revitalizace údolní nivy a plocha krajinné zeleně pro vedení místního biokoridoru, plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou. Realizace těchto opatření je podmínkou pro využití území ZN8.
Zk64	V / plocha protihlukových opatření	Plocha pro realizaci případných protihlukových opatření.
Zk65	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch veřejných prostranství začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plní funkci krajinnou, estetickou a ochranou.

PLOCHY ZMĚN KULTUR		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Zk66	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plní funkci krajinnou, estetickou a ochranou. Vzhledem k významu provázanosti realizace zelených ploch spolu s plochami bydlení je budoucí změna plochy rezerv R3, R4, R5, R8, R9, R10, R30 na plochy zastavitelné podmíněna zpracováním požadavku podmiňujícím budoucí výstavbu zpracováním studie, která navrhne řešení celého území a v rámci plánovací smlouvy ošetří dohodu mezi vlastníky. Dále tato budoucí změna zpracuje podmínku etapizace využití území, kdy výsadba a realizace zeleně na ploše Zk66 bude předcházet vlastní realizaci výstavby
Zk67	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plní funkci krajinnou, estetickou a ochranou.
Zk68	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plní funkci krajinnou, estetickou a ochranou.
Zk69	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plní funkci krajinnou, estetickou a ochranou.
Zk73	ZD / doprovodný pás zeleně páteřní komunikace A	Doprovodná zeleň páteřní komunikace rozvojového území V Cestách a zároveň základní prvek koncepce zeleně zeleného prstence kolem obce. V rámci této plochy je navržen samostatný pás pro cyklisty a případně zde lze implementovat pás pro pěší.
Zk76	ZPH / doprovodná zelen komunikačního propojení dálnice D11 se silnicí III/33310 s protihlukovými parametry	Kromě prostorotvorné a krajinné funkce, představuje tento prvek doprovodné zeleně především plochu pro výsadbu zeleně protihlukových parametrů.
Zk77	LP / lesopark	Plocha lesoparku navržená jako kompenzace snížení přírodních hodnot v severní části katastru souvisejících s návrhem zastavitelných ploch výroby.
Zk81	LP / lesopark	Plocha stávající vzrostlé zeleně stabilizující ekologickou a estetickou hodnotu území. Významný krajinný prvek obnovující měřítko krajiny, napomáhající revitalizaci území údolní nivy.
Zk83	PP / plochy přírodní (údolní niva)	Plocha revitalizace údolní nivy, plní především funkci zvyšování retenční schopnosti krajiny, krajinnou a estetickou.

PLOCHY ZMĚN KULTUR		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Zk87	DZ / Doprovodná zeleň	Plocha stromové zeleně, nově vysázené aleje, stabilizující ekologickou a estetickou hodnotu území. Významný krajinný prvek obnovující měřítko krajiny, s krajinnotvornou, estetickou a ochranou funkcí.
Zk88	PP / plochy přírodní (USES IP)	Plocha stromové zeleně, nově vysázené aleje, stabilizující ekologickou a estetickou hodnotu území. Významný krajinný prvek obnovující měřítko krajiny, s krajinnotvornou, estetickou a ochranou funkcí.
Zk89	DZ / Doprovodná zeleň	Doprovodná zeleň v nezastavěném území
Zk90	DZ / Doprovodná zeleň	Plocha doprovodné zeleně dělící zastavitelnou plochu od nezastavěného území. Zelený pás obce. Realizace této plochy je podmínkou pro využití území ZN80. Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.
Zk91	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch veřejných prostranství začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plnění funkce krajinnotvornou, estetickou a ochranou. Tato plocha má zásadní význam na stabilizaci všech funkčních složek důležitých pro udržitelný rozvoj území, především pro stabilizaci funkce každodenní rekreace vázanou na rozsáhlé zastavitelné a zastavěné plochy pro bydlení. Předchozí realizace této plochy je podmínkou pro využití území ZP44. Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.
Zk92	DZ / Doprovodná zeleň (USES IP)	Doprovodná zeleň v nezastavěném území. Interakční prvek USES, doplňující a posilující přírodní prvky v území.
Zk93	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Plocha zeleně umožňující realizaci odvodu dešťových vod ze zastavěného území do ploch retenčních.

## C.5 PLOCHY PŘESTAVBY

Po společném jednání byla s ohledem k jasnosti výkladu pojmů ÚP změněno pojmenování ploch přestavby z P.x na Př.x.

PŘESTAVBY		
číslo lokality	navržené využití	Popis a podmínky pro využití území
Př.1	B3 / Bydlení se specifickým charakterem zástavby	Plocha přestavby částečného zemědělského využití na plochy bydlení.
Př.2	SB / Plochy smíšené obytné	Plocha přestavby drobné výroby na plochy smíšené obytné.
Př.3	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Plocha přestavby stávající účelové komunikace na komunikaci místní. Jedná se o změnu parametrů s ohledem k navrhované zastavitelné ploše pro bydlení. Pro tuto plochu je vymezena podmínka zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Zk49, Zk90, Zk50, Zk91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.
Př.4a	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Plocha přestavby stávající účelové komunikace na komunikaci místní. Jedná se o změnu parametrů s ohledem k navrhované zastavitelné ploše pro bydlení. Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost a plynulost území V Cestách. Její realizací je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.19.
Př.4b	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Plocha přestavby stávající účelové komunikace na komunikaci místní. Jedná se o změnu parametrů s ohledem k navrhované zastavitelné ploše pro bydlení. Komunikace bude realizovaná v parametrech dle platného územního rozhodnutí. Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost a plynulost území V Cestách. Její realizací je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.19 a P.20
Př.5	B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZS / zahrady soukromé	Plocha přestavby stávající zbytkové zeleně na plochy zahrad a plochu bydlení lemující místní komunikaci.

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### D.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Z hlediska dlouhodobého vyřešení bezproblémového zásobování pitnou vodou rozvojových lokalit i rezervních ploch rozvoje území ÚP navrhuje připojení po zprovoznění vodoměrné a předávací šachty na přívaděč Svazku obcí Úvalsko.
- II. Z hlediska snížení rizika poruch v zásobování vodou navrhuje ÚP na okraji oblasti nové výstavby, na západním okraji výstavby zemní vodojem 2x400 s čerpací stanicí.
- III. Obec je zásobena ze skupinového vodovodu. Rozvojové plochy vymezené ÚP lze zásobovat napojením na vodovodní systém. Návrh ÚP vymezil řešení napojení pro celkový počet EO cca.5000.



- IV. Kanalizační systém odvádí splaškové vody na čistírnu odpadních vod (ČOV), která je v současnosti modernizována na kapacitu 5000 EO se snížením negativního vlivu hygienického OP na okolí.

## D.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ

- I. Povodí Jirenského potoka
- vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. doplňkově zadržení v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži,
  - z komunikace max. množství vody vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů.
- II. Povodí Šestajovického potoka
- vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. doplňkově zadržení v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži,
  - z komunikace max. množství vody vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů.
- III. Při zachování navrženého rozsahu zpevněných funkčních ploch je nutné učinit jednotlivě nebo skupinově příslušná opatření pro zdržení, řízené vypouštění a likvidaci srážkových vod, která zamezí nadměrnému zvýšení průtoku. Minimalizovat odvody vod do dešťové kanalizace. Jako krajní řešení se jeví odvod přebytku srážkových vod - v případech kde bude prokázána nemožnost využít ostatních opatření – do dešťové kanalizace. Podmínky pro konkrétní opatření by měly vyplynout z hydrogeologického posouzení nebo průzkumu, provedeného za tímto účelem.
- IV. V případě zjištění, vyplývajícího z povinně zpracované přílohy podrobnější projektové dokumentace výrobní zóny na severu katastru, nadměrných průtoků v Jirenském potoce vlivem budoucí realizace nových zastavěných ploch, bude třeba přijmout opatření nadmístního charakteru spočívající v realizaci poldru na ploše přírodní- určené k revitalizaci plochy údolní nivy pro dominantní přírodní funkci.
- V. ÚP vymezuje plochu Zk27 pro realizaci retenčních opatření. Konkrétní podoba a rozsah tohoto opatření bude navržena v rámci detailní studie vlivů změny na odtokové poměry. Takto navržené opatření podmiňuje využití plochy ZN75. Realizace tohoto opatření řeší zásah zastavitelných ploch ZN75 do nevyhlášeného záplavového území Q100.
- VI. Návrh územního plánu vymezuje plochy asanace pro odtrubnění Jirenského potoka na severu katastru.
- VII. Návrh vymezuje plochy pro revitalizace přítoku Šestajovického potoka, dnes meliorační strouhy, v přírodních plochách vymezené údolní nivy.
- VIII. Návrh vymezuje plochu retenčních opatření v místě vymezené údolní nivy V Lukách.
- IX. V území jsou navrženy plochy k obnově a ochraně ploch údolních niv ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochranně přírody, krajiny a krajinných hodnot.

## D.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci je zásobování STL plynovodem, nové rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť dle následných projektů na konkrétní etapizace.

## D.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- I. Pro rozvojová území jsou navrženy nové kioskové distribuční trafostanice 22/0.4kV , 630kVA. Upřesnění řešení bude v následném projektu pro územní řízení dle reálné etapizace výstavby.
- II. DTS budou napojeny na kabelovou distribuční síť VN 22kV , která v této části bude posílena nově plánovanou TR 110/22kV.
- III. Část nové spotřeby bude napájena ze stávajících DTS.
- IV. Ochranná pásma – vrchní vedení stávající 10m od krajního vodiče na obě strany, vrchní vedení návrh 7m, trafostanice stožárová 7m.



## D.5 SPOJOVÉ VEDENÍ

Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů. Základnové stanice správců jsou stabilizované.

## D.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA

- I. Návrh ÚP plně přejímá vymezený koridor pro realizaci komunikačního propojení D11 a silnice III/33310 ze zrušeného ÚP.
- II. V rozvojových plochách je v odůvodněných příkladech navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch.
- III. Navrhované komunikace jsou podmíněny rozšířením na normové parametry a dle podmínek pro využití území integrací pásů zeleně, pěších cest a v případě MKA a III/333120 i cyklostezky.
- IV. Ochrana dopravních staveb a souborů na řešeném území:
  - Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy je 15 m od osy vozovky na obě strany mimo zastavěné území.
  - Ochranné pásmo dálnice 100m.
  - Ochranné pásmo koridoru VRT 100m.
- V. V území je navržena páteřní komunikace rozvojové lokality V Cestách, která představuje základní prvek dopravní struktury rozvojové lokality V Cestách.
- VI. V území jsou navrženy propojovací místní komunikace s doprovodnou oboustrannou zelení, které zajišťují základní dopravní kostru obce.
- VII. V území jsou navrženy místní komunikace s doprovodnou zelení, které doplňují strukturu propojovacích místních komunikací s doprovodnou oboustrannou zelení.
- VIII. Koridor pro VRT je plně přejat ze zrušeného ÚP.
- IX. Vzhledem k podmínkám zadání o zprůchodnění krajiny a potlačení dopadů prostorových bariér návrh ÚP vymezuje v severní části katastru plochu pro realizaci mimoúrovňové přechodu komunikace železniční dráhy a dálnice D11.
- X. V zastavěném území jsou vymezeny plochy místních komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch.
- XI. Územní plán umožňuje realizace cyklistických tras a stezek na všech plochách zastavěného, zastavitelného území i nezastavěného území krajiny.

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E.1 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Urbanizované území obce je odkanalizováno jednotnou a oddílnou splaškovou kanalizací do společné čistírny odpadních vod.
- II. Návrh rozvojových území nebude představovat žádný velký nebo střední zdroj znečištění.
- III. Návrh komunikačního propojení III/33310 a dálnice D11 bude představovat zdroj nových emisí z dopravy, které budou protihlukovým opatřením odstraněny. (viz vyhodnocení „SEA“ s přílohou). Všechny navrhované zastavitelné plochy a plochy rezerv rozvoje území splňují podmínky vyplývající z akustické studie zpracované v rámci SEA. Dle hlukové studie byla vymezena i plocha Zk76, která představuje protihlukové opatření min.50m odstupem zástavby od osy dopravního tělesa.
- IV. Návrh vymezil plochy pro realizaci protihlukového opatření podél D11. Je rozdělen na dvě etapy v souvislosti se zastavitelnými plochami a plochami rezerv. V případě využití zastavitelných ploch na severu sídla je podmíněn tento rozvoj realizací první etapy toho opatření, tedy realizací ploch ZK57, ZK58.
- V. Návrh ÚP určil místo pro možné dočasné uložení kontaminované zeminy pozemek č. 342/2 k.ú. Šestajovice.
- VI. Svoz komunálního domovního odpadu bude i nadále smluvně zajištěn a obec Šestajovice nebude likvidaci tohoto odpadu vykonávat na svém správním území.
- VII. ÚP navrhuje plochu SZ / plochy skladování bez staveb na severu sídla, částečně

zasahující do koridoru VRT. Tato plocha je vymezena pro realizaci sběrného dvora a skládku zeminy, která je určena na využití na dobu dočasnou tj. do doby realizace vysokorychlostní železniční tratě. Na ploše je vydáno územní rozhodnutí. Tento návrh tedy uvádí územně plánovací dokumentaci do souladu s podrobnější dokumentací platného ÚR.

- VIII. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou.
- IX. V zemědělském areálu je vyloučena s ohledem na charakter blízkého okolí realizace bioplynové stanice.
- X. Změnou č.1 je vymezena plocha pro realizaci trvalého sběrného dvora u kruhového objezdu na severu sídla podél komunikace II/611 směrem na Zeleneč.

## E.2 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY

- I. Na katastrálním území je navržen systém ÚSES včetně interakčních prvků ÚSES – viz schéma. Tyto plochy řeší návrh ÚP jako nezastavitelné.
- II. Návrh vymezil dvě lokality ploch přírodních, na kterých jsou vymezeny údolní nivy. Podél Jirenského potoka a podél melioračního sběrače přítoku Šestajovického potoka. V těchto plochách navrhuje důslednou revitalizaci vodních toků tak, aby se obnovila původní přírodní hodnota plochy včetně zrušení případné investice v zemědělské půdě a odtrubnění zatrubněných částí toků. Tyto plochy řeší návrh ÚP jako nezastavitelné.

## E.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- I. Základním pilířem koncepce uspořádání krajiny a ochrany přírodních hodnot území je vymezení místa krajinného rázu V Lukách. V této lokalitě ÚP navrhuje vymezení prvků USES, obnovu údolní nivy, revitalizaci přítoku Šestajovického potoka a vymezení ploch pro realizaci retenčních opatření.
- II. Místo krajinného rázu V Lukách je chráněno vymezením přírodních ploch a prvků USES. Celé toto území je navrženo jako nezastavitelné. Podmínky jsou nastaveny na základě posouzení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj (příloha odůvodnění).
- III. Doprovodná zeleň, veřejná a rekreační zeleň spolu s plochami přírodními podpoří dotvoření vnímaných krajinných panoramat siluety obce.
- IV. Urbanistická koncepce navrhuje koncepci zeleně v obci, vystavěnou na návrhu zeleného prstence částečně oddělujícího zastavěné území a území rezerv rozvoje obce. Zeleného prstence podal nově navrhované páteřní komunikace rezervního rozvojového území, na který jsou napojovány a dokoňponovány plochy stávající vzrostlé zeleně tak, aby vytvořili základ veřejných prostranství a ploch rekreace a sportu pro budoucí rezervy rozvoje sídla.
- V. Návrh vymezuje základní hranici maximálního rozsahu rozvoje a rozhraní mezi volnou krajinou a sídlem. Tuto hranici tvoří síť prvků USES, obepínající celou obec v min. šířce biokoridoru 15m.
- VI. Podél Jirenského potoka je zpřesněno vymezení údolní nivy. Tato plocha se navrhuje k vyjmutí ze ZPF a k zatravnění. V rámci ÚP jsou vymezené údolní nivy nezastavitelné.
- VII. ÚP navrhuje rozvoj cestní sítě ke zvýšení průchodnosti krajiny. Nové pěší cesty jsou navrženy v lokalitě V Lukách. Na západě katastrálního území v lokalitě v Cestách je vymezena síť pásů doprovodné zeleně, v rámci které by k postupnému vytvoření cestní sítě mělo dojít.

## E.4 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

- I. ÚP vyhodnocuje zábory ZPF v samostatné kapitole Odůvodnění.
- II. Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách.
- III. Změna č. 1 ruší plochu lesa v jižní části obce, která je uvnitř zastavěného území a ze všech stran obklopena zastavěnými pozemky bydlení. V této ploše navrhuje plochy soukromých zahrad a v minimálním rozsahu plochu pro bydlení, která lemuje stávající komunikaci.

# F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont stanovených podmínek je návrh (plochy přestavby a plochy změn) a územní rezervy.

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití území, činnosti a stavby
- pravidla pro prostorové uspořádání

## F.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány "FUNKCE ÚZEMÍ". Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

### 1. základní činnosti

- I. bydlení (trvalé, dočasné)
- II. práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.
- III. rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

### 2. vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností;

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná infrastruktura - občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

V oddílu Hlavní využití jsou uváděny:

- Hlavní, rozhodující funkce území; dále kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní.
- Případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená).

## F.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

### F.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Uvádí potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění požadavky na tvar, případně velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

### F.4 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Tato pravidla uvádí zpodrobnující podmínky pro využití konkrétní lokality, nehodící se pro veškeré plochy jednotlivých regulativů. Především popisují podmiňující realizaci předcházející etapy využití území pro jednotlivé lokality a podmínky realizace vyplývající z reálného stavu konkrétní lokality a jejího okolí. Bez splnění těchto podmínek nelze zapojit tyto lokality do urbanistické struktury území. Realizace výstavby bez podmiňujících kroků by v těchto lokalitách vedla ke zhoršení slabých stránek území a posílení hrozeb, vedoucích ke znehodnocování komfortu jednotlivých funkčních ploch. Podmínky chrání veřejné zájmy v těchto lokalitách.

### F.5 DEFINICE POJMŮ

- I. **zastavěnost pozemku** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %.
- II. **parter** = 1.nadzemní podlaží stavby
- III. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- IV. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- V. **malooobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- VI. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové nebo obdobné střechy s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím
- VII. **podlažní plochy** = poměr součtu hrubých podlažních ploch všech budov na pozemku
- VIII. **vila dům** = stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení především ve velkometrážních bytech kategorie 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1
- IX. **nová parcela** = nový stavební pozemek vymezený v rámci územního rozhodnutí ve vymezené zastavitelné ploše nebo zastavěném území k umístění stavby.
- X. **rodinný dům** = Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům v je samostatně stojící objekt. Nelze tedy požadavky na vymezení minimální velikosti nové parcely pro rodinný dům obejít tak, že se na požadované výměře pro minimální velikost pozemku postaví dvojdomek, nebo řadový dům.

### F.6 LIMITY STANOVENÉ ÚP

Jsou omezení nebo vlastnosti území, které limitují změny jeho využití. Limity stanovené v návrhu ÚP jsou zobrazeny v KOORDINAČNÍM VÝKRESU.

### F.7 INDEXY

Označení v grafické části územního plánu určuje specifické využití popsané v podmínkách pro využití ploch nebo stanovuje podmínečné využití ploch.

## F.8 A - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### PLOCHY BYDLENÍ

#### B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel u nových parcel min. výměry 800m<sup>2</sup>. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>1</sup> a ubytování a administrativy (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.
- II. Odstavování vozidel majitele nového RD pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku.
- III. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- IV. Nové rodinné domy budou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu s max. 2 nadzemními podlažími.
- V. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 800 m<sup>2</sup>. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 30 %.
- VI. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku.
- VII. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- VIII. Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.
- IX. Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

##### PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- P.1 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z<sub>n</sub>35. Bez realizace místní komunikace, která propojí území s komunikací III.třídy ulice

<sup>1</sup> viz kpt. Definice pojmů

Revoluční, a tak významným způsobem odlehčí stávající dopravní situaci, nelze povolit výstavbu nových objektů.

- P.2 Podmínkou využití území je zachování pásu min. šířky 1,5m pro realizaci pěší komunikace, propojující stávající zastavěné území s krajinou a 2m širokého pásu zeleně veřejných prostranství pro realizace odvodu dešťových vod ze zastavěného území.
- P.3 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z<sub>N</sub>12. Bez realizace místní komunikace nelze povolit výstavbu nových objektů.
- P.4 Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.
- P.5 Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro plochy ZP14a, ZP14b, ZN85 a ZN84. V rámci této studie budou prověřeny návrhy komunikačního propojení území dané územním plánem a jedna z těchto variant bude zapracována do celkového řešení lokality. Ukotvení jednoho z navrhovaných variantních dopravních propojení plochy ZN14b s komunikacemi ploch ZN85 nebo ZN84 je pro urbanistickou hodnotu místa zásadní. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

- P.6 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z<sub>k</sub>46.
- P.7 Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve výkrese základního členění území): ZK49, ZN79, ZN82, ZK91 a plochy přestavby P3. Dále zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Z<sub>k</sub>49, Z<sub>k</sub>90, Z<sub>k</sub>50, Z<sub>k</sub>91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území, umístění ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území, napojení plochy na komunikaci III.třídy na pozemku 691/1 a předcházející realizace veřejného prostranství na ploše Z<sub>k</sub>91.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

- P.15 Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve výkrese základního členění území): ZK50, Z<sub>k</sub>90, ZN79 a P3. Bez realizace navrženého opatření na těchto plochách nelze povolit změnu využití území a jeho zastavění.

Dále zpracování podrobnější územní (urbanisticko-architektonické) studie pro plochy Z<sub>k</sub>49, Z<sub>k</sub>90, Z<sub>k</sub>50, Z<sub>k</sub>91, ZN80, ZN79, ZP44 a P ř.3, která prověří a navrhne především dopravní řešení území, umístění ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství na minimálně 15% území.

- P.19 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z<sub>p</sub>29 a P<sub>ř</sub>.4a a P<sub>ř</sub>.4b v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů. Z<sub>p</sub>29 nemusí být realizována v celé délce, ale jen v nezbytné délce pro zajištění zaokružování dopravní struktury území. Nelze nyní předpokládat, zdali nová obslužná komunikace plochy Z<sub>p</sub>15 povede uprostřed plochy, nebo po jejím okraji.

Podmínkou je uzavření plánovací smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

- P.19a / Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci komunikace obsluhující celou plochu Z<sub>P</sub>15. Je nezbytné dohodnout její trasu středem (po hraně parcel) nebo po okraji plochy a zajistit její územní rezervu pro výstavbu ve zbytku plochy.
- P.20 P.20 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše PŘ.4b v parametrech vycházejících z platného ÚR pro tuto část místní komunikace. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.

## **B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel min. výměry 1000 m<sup>2</sup>. Bydlení tohoto charakteru by mělo navazovat na urbanismus příměstských zelených měst s převažující funkcí bydlení a minimální rozsah parcely spolu s procentem zastavění dopomáhat k ozelenění území na úkor zástavby. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování a administrativy (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.
- II. Odstavování vozidel majitele RD v zastavitelném území pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace
- III. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- IV. Nové rodinné domy budou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu a max. 2 nadzemními podlažími.
- V. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 30 %.
- VI. V RD se povolují provozovny živností; živnosti, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD se nepovolují. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku
- VII. Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.

- VIII. Vsaňování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržování vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- IX. Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- P.8 Podmínkou pro využití území je dodržování etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) v tomto pořadí realizace: Z<sub>N</sub>22, Z<sub>K</sub>21, Z<sub>K</sub>20, Z<sub>K</sub>25, Z<sub>K</sub>57, Z<sub>K</sub>58. Bez realizace první etapy páteřní komunikace rozvojového směru V Cestách, realizace protihlukového opatření, výsadby zeleně veřejných prostranství a biokoridoru nelze aktivovat výstavbu v tomto území. V rámci podrobnější projektové dokumentace bude zpracována podmínka pro architektonický návrh objektů, které musí být řešeny v parametrech vyhovujících výsledkům hlukové studie, eliminující dopad hlukového zatížení z ulice Revoluční.
- P. 9 Podmínkou pro využití území je dodržování etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) v tomto pořadí realizace: Z<sub>N</sub>22, Z<sub>K</sub>21, Z<sub>K</sub>20, Z<sub>K</sub>25, Z<sub>K</sub>57, Z<sub>K</sub>58. Bez realizace první etapy páteřní komunikace rozvojového směru V Cestách, realizace protihlukového opatření, výsadby zeleně veřejných prostranství a biokoridoru nelze aktivovat výstavbu v tomto území. Všechny navržené zastavitelné plochy jsou podmíněny dopravním napojením na první etapu páteřní komunikace. Tuto plochu nelze dopravně napojit na komunikaci III/33310. V rámci podrobnější projektové dokumentace bude zpracována podmínka pro architektonický návrh objektů, které musí být řešeny v parametrech vyhovujících výsledkům hlukové studie, eliminující dopad hlukového zatížení z ulice Revoluční.

## **B3 BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech a vila domech s limitovanou velikostí parcel min. výměry 1200 m<sup>2</sup>. Bydlení tohoto charakteru by mělo navazovat na urbanismus příměstských zelených měst s převažující funkcí bydlení a minimální rozsah parcely spolu s % zastavění dopomáhat k ozelenění území na úkor zástavby. Vyšší povolená podlažnost by měla přispět ke zpestření prostorové struktury zástavby a umožnit vznik objektů s parterem ponechaným základnímu občanskému vybavení. Podmínkou pro využití území je dodržování etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.



- II. Odstavování vozidel majitele RD v zastavitelném území pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace
- III. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- IV. Nové domy i rekonstruované domy budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu s max. 3 nadzemními podlažími. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1200 m<sup>2</sup>. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 30 %.
- V. V RD se povolují provozovny živností; živnosti, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD se nepovolují. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku
- VI. Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.
- VII. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- VIII. Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

#### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- P.10 Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro plochy ZP14a,ZP14b, ZN85 a ZN84. V rámci této studie budou prověřeny návrhy komunikačního propojení území dané územním plánem a jedna z těchto variant bude zpracována do celkového řešení lokality. Ukotvení jednoho z navrhovaných variantních dopravních propojení plochy ZN14b s komunikacemi ploch ZN85 nebo ZN84 je pro urbanistickou hodnotu místa zásadní. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

### **B4 BYDLENÍ V URBANISTICKY HODNOTNÉ ČÁSTI OBCE**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v urbanisticky hodnotné rostlé části obce.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.
- V. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. V případě rekonstrukce nebo výstavby nových objektů bude zachována historická půdorysná stopa objektů stabilizovaných v mapách stabilních katarů. Architektonický návrh objektů bude ctít charakter rostlé zástavby okolí.
- II. Odstavování vozidel majitele RD v zastavitelném území pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace
- III. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- IV. Nové rodinné domy a rekonstrukce objektů budou respektovat výškovou hladinu, hmoty a architektonický charakter okolní rostlé zástavby typické pro původní architektonicko-urbanistický ráz zástavby v místě.
- V. V RD se povolují provozovny živností; živnosti, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD se nepovolují.
- VI. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku.
- VII. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace bude součástí následného projektu pro povolení stavby.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

<b>SB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>
---------------------------------

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v okolí. Činnosti, které nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí.
- II. Není přípustná realizace objektů pro činnosti, které by negativně ovlivňovali standard bydlení v okolí.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Nové a rekonstruované objekty budou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu s max. 3 nadzemními podlažími.
  - II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
  - III. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 70 %.
  - IV. V případě rekonstrukce nebo výstavby nových objektů v urbanisticky významném území bude zachována historická půdorysná stopa objektů stabilizovaných v mapách stabilních katarů. Architektonický návrh objektů bude ctít charakter rostlé zástavby okolí.
- P. 22 Jedná se o stabilizovanou plochu s převažující funkcí výroby, V případě rekonstrukce objektů pro bydlení nebo výstavby objektů pro bydlení je podmínkou využití území návrh plánovací smlouvy s obcí pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, prověřením dostatečných parkovacích kapacit a kapacity ČOV k počtu navrhovaných bytových jednotek.

## PLOCHY REKREACE

### R1 PLOCHY REKREACE A SPORTU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace a sport různých forem lokálního významu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- II. Účelové komunikace
- III. Stavby, které jsou nezbytné pro sportovní nebo rekreační činnost vč. ubytování, služeb a bydlení správce.

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- I. Součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem.
- II. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- III. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 13m nad rostlý terén
- IV. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 15 %. Mezi zpevněné plochy v tomto případě nezahrnujeme sportovní a rekreační plochy hřišť provedené ve skladbě umožňující přirozené zasakování dešťových vod.
- V. Maximální plocha jedné stavby pro uživatele 300m<sup>2</sup>.
- VI. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VII. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

### R2 SPORTOVNÍ PLOCHY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace a sport různých forem. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách ( označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ): Z<sub>k</sub>32, Z<sub>k</sub>88 a Z<sub>k</sub>65.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- II. Účelové komunikace
- III. Jsou přípustné pouze stavby hřišť a dalších sportovních zařízení.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem.

- II. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržetí vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- IV. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 15 %.
- V. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.
- VI. V rámci podrobnější projektové dokumentace bude v maximální možné míře zajištěno průchodnění území pro pěší v min. 3m šířce profilu cesty doplněné linií zelení v min. 3m pásu.
- VII. Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování podrobnější územní (architektonicko-urbanistické) studie.  
Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

#### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- P.18 Této ploše byla přiřazena podmínka využití území, která pro část plochy ZP37 povoluje překročení maximální zastavitelnosti plochy 15%. Pro tuto plochu je povolena zastavitelnost 30% plochy včetně zpevněných ploch dle definice pojmů.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

<b>OV1 OBSLUŽNÁ SFÉRA</b>
---------------------------

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určeno obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Plochy veřejné zeleně
- II. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.
- III. Cyklostezky, pěší komunikace.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu a max. 3 nadzemními podlažími.
- III. Maximální plocha jedné stavby pro uživatele 3500m<sup>2</sup> kromě plochy společenského sálu.
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

- V. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- VI. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.
- VII. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

P.11 Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití plochy ZK30. (označení ploch je ve výkrese základního členění území).

Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení plochy ZP26 a její provázanost na navazující plochy. Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

P.12 Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na ploše ZK42. Dále vymezení a realizace ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení plochy ZP26 a její provázanost na navazující plochy. Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

## **OV2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení ve veřejném zájmu<sup>2</sup>; je určené obsluze a nezbytným potřebám místních obyvatel.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Trvalé bydlení správce
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.
- V. Cyklostezky, pěší komunikace.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.

<sup>2</sup> viz kpt. Definice pojmů

- II. Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví nebo 4 nadzemní podlaží s rovnou nebo pultovou střechou
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- IV. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- V. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

## **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- P.17 Podmínkou pro využití území je dodržení zpracování podrobnější územní studie. Tato studie prověří a navrhne možnosti řešení dopravního napojení, umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území a veřejné zeleně. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15%. Vzhledem k tomu, že plochou zeleně veřejných prostranství prochází trasa cyklostezky, bude v rámci této studie vyřešeno konkrétní trasování cyklostezky. V rámci této studie by měl být kladen důraz na propojenost konkrétní urbanisticko-architektonické struktury návrhu s celkovou strukturou obce, tedy na propojení lokality s dopravní strukturou jak IAD tak pěšími komunikacemi.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

<b>V1 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA</b>
---------------------------------

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba a služby navazující na dopravní komunikaci nadmístního významu (D11). Území je určené pro umístění provozoven výroby, služeb a pro skladování s podmínkami pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a ochranu zájmů v území. Součástí ploch je vždy navržena veřejná infrastruktura, zejména doprovodná zeleň veřejného prostranství a dopravní obsluha. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců do max. počtu 10 lůžek.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- III. Komunikace pro obsluhu ploch
- IV. Veřejná zeleň a sportovní zařízení
- V. Umístění alternativních zdrojů výroby el.energie jako součást střešních konstrukcí.

- VI. Není přípustná realizace objektů pro činnosti, které by negativně ovlivňovali standard bydlení v okolí.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy 15m nad rostlým terénem.
- II. Maximální zastavitelnost území 70%, přičemž maximálně 40% plochy může být zastavěno stavbami.
- III. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20% ploch pozemku, která bude chránit okolní před negativními účinky činností, prováděných v tomto území a esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- IV. Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území nebo ochranu zájmů v území, bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy vč. vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu a vazba na odtok dešťových vod nad terénem plochy
- V. V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- VI. Oplocení přiléhající k vymezené ploše údolní nivy je možné realizovat pouze z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky.

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- P.13 Podmínkou pro využití území je podepsání plánovací smlouvy sjednané mezi investory a obcí, která bude řešit realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, plochy doprovodné zeleně veřejného prostranství a odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné a jejíž součástí bude urbanistické řešení území, studie proveditelnosti, zastavěnosti a výkres širších vztahů (napojení na dopravní a inženýrské sítě).

Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Zk10, Zk62, Zk78 v poměrech dle dohody v plánovací smlouvě. Součástí plánovací smlouvy bude postup realizace využití území na ploše ZK10, ZK62, ZK78 -realizace bude prováděna v etapách dle postupu výstavby ve vymezené ploše (procento výstavby plochy určitého areálu bude stejné jako procento využití území na ploše ZK10, ZK62, ZK78).

- P.14 Podmínkou pro využití je zpracování studie zóny řešící uspořádání veřejné infrastruktury. Především dopravního řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné zóny.

Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, plochou doprovodné zeleně veřejného prostranství a s řešením odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné zóny.

Podmínkou využití území je zpracování podrobné dokumentace řešící střet s nevyhlášeným záplavovým územím Q100 Jirenského potoka a návrh realizace retenčních opatření. Podkladem musí být detailní studie vlivů změny na odtokové poměry.

Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na poměrné části ploch k zastavěným plochám (označení ploch je ve výkrese základního členění území): ZK27.

Bez realizace navrženého retenčního opatření na ploše Zk27 nelze povolit změnu využití území a jeho zastavění. Tato plocha musí být realizována v plném rozsahu dle podrobné studie vlivů změny na odtokové poměry před realizací plochy zástavby.

## V2 PLOCHY VÝROBY A SKLADŮ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je výroba a služby. Území je určené pro umístění provozoven výroby, služeb a pro skladování s podmínkami pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a ochranu zájmů v území. Součástí ploch je vždy navržená veřejná infrastruktura, zejména doprovodná zeleň veřejného prostranství a dopravní obsluha.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců do max. počtu 10 lůžek.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- III. Komunikace pro obsluhu ploch
- IV. Veřejná zeleň a sportovní zařízení
- V. Umístění alternativních zdrojů výroby el.energie jako součást střešních konstrukcí.
- VI. Není přípustná realizace objektů pro činnosti, které by negativně ovlivňovali standard bydlení v okolí.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy 10m nad rostlým terénem.
- II. Maximální zastavitelnost území 40%.
- III. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20% ploch pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- IV. Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a nebo ochranu zájmů v území, bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy vč. vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu a vazba na odtok dešťových vod nad terénem plochy
- V. V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

## V4 ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je výroba zemědělská a lesní a s ní související služby do rozsahu účelových staveb 500m<sup>2</sup> podlažní plochy.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců do max. počtu 10 lůžek.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- III. V tomto území nelze umísťovat bioplynové stanice.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. V zemědělském areálu je vyloučena s ohledem na charakter blízkého okolí realizace



- bioplynové stanice.
- II. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy do 10m nad rostlým terénem.
  - III. Maximální zastavitelnost území 40%.
  - IV. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20% plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
  - V. Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území anebo ochranu zájmů v území, bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy vč. vlivů z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu a vazba na odtok dešťových vod nad terénem plochy).

## PLOCHY ZELENĚ

### ZS ZAHRADY SOUKROMÉ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Nezbytné opěrné zdi a stavby nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- II. Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny.
- III. Oplocení, doplňkové stavby do 20 m<sup>2</sup>.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Procento zeleně: 90 %.

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### ZVP ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je nelesní zeleň s funkcí ochrannou, estetickou, prostorotvornou a rekreační ve veřejně přístupném prostoru s intenzivní údržbou. Plocha navrhuje ochranu veřejného zájmu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru s vybavením např. lavičkami, dětským hřištěm a jinými rekreačními plochami.
- II. Pěší cesty, cyklostezky
- III. Vodní plochy bez retenční funkce

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Min. šířka plochy pro veřejnou zeleň je 2m
- II. Minimálně na 70 % procentech plochy bude realizována zeleň. Minimálně 50% této zeleně bude tvořeno vzrostlou stromovou zelení.

## ZPH ZELEŇ PROTIHLUKOVÝCH PARAMETRŮ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je nelesní zeleň s funkcí protihlukové ochrany a odclonění negativních vlivů z dopravy. Plocha navrhuje ochranu veřejného zájmu.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Pěší cesty
- II. Cyklistická stezka

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Min. šířka plochy je 10m

## ZD DOPROVODNÝ PÁS ZELENĚ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE A

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí plochy je doprovodná zeleň, vytvářející základní prvek koncepce zeleně v obci.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru s vybavením např. lavičkami.
- II. Pěší cesty, cyklostezky.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Min. šířka této plochy je pás 15m široký.
- II. V rámci této plochy by měla být osazena především výrazná prostorotvorná zeleň bez nižšího keřovitého patra, vytvářející dominantu území ze dřevin převážně místního charakteru.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### D11 DÁLNIČE D11

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy dopravní infrastruktury dálnice D11. Využití se řídí jinými právními předpisy a údaji, které jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

Využití, činnosti a stavby související s využitím hlavním (provozem a údržbou D11).

### S2, S3 SILNICE II. A III. TŘÍDY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Silniční vozovka

- II. Oddělený cyklistický pás
- III. Chodník
- IV. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- V. Plocha pro odvodnění komunikace
- VI. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- VII. Protihluková opatření

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Při rekonstrukci nebo přestavbě části silnice mimo zastavěné území je třeba rozšířit těleso silnice na normové parametry min. šířky 11 m (pro vozovku, oddělený cyklistický pás, odvodnění a doprovodnou stromovou zeleň).
- II. Pro navržené nové části silnic je nutná plocha šířky 16m, zahrnující vymezení odděleného cyklistického pásu, odvodnění a pásu doprovodné stromové zeleně.

### **KPD KOMUNIKAČNÍ PROPOJENÍ DÁLNIČE D11 SE SILNICÍ III/33310**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Silniční vozovka
- II. Oddělený cyklistický pás
- III. Chodník
- IV. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- V. Plocha pro odvodnění komunikace
- VI. Plocha související se stavbou silnice ( např. náspy)
- VII. Protihluková opatření

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 16m.
- II. Podél nově budované komunikace oboustranný pás doprovodné zeleně s min. šířkou 30m.
- III. Podél nově budované komunikace jednostranný pás pro pěší min. šířky 2m.
- IV. Podél nově budované komunikace jednostranný pás pro cyklostezku min. šířky 2,5m.
- V. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VI. Povrch musí být vyspádován.

#### **PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Tato komunikace bude realizována za předpokladu předchozího zprovoznění přeložky II/101, která by měla odvést předem veškerou nákladní dopravu, především dopravu tranzitní. Do doby zprovoznění této přeložky nebude možné začít s realizací komunikačního propojení dálnice D11 se silnicí III/33310.

### **MKA PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE ROZVOJOVÉ LOKALITY V CESTÁCH**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Tato komunikace by měla sloužit jako páteřní dopravní komunikace rozvojového území V Cestách, stahující dopravu z navrhovaných ploch rezerv i ploch stávající zástavby bydlení. Zásadním způsobem by měla v budoucnu odlehčit kapacitně nevyhovující komunikaci ulice Revoluční.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVEB**

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- IV. Plochy pro odtok dešťových vod.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 50 km/hod., min. šířka nově budované vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 8 m.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 16m.
- III. Podél nově budované komunikace oboustranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 3m.
- IV. Podél nově budované komunikace oboustranný pás pro pěší min. šířky 2m.
- V. Podél nově budované komunikace jednostranný pás pro cyklostezku min. šířky 2,5m. Z jedné strany komunikace lze pás pro pěší a pás pro cyklostezku implementovat do doprovodného pásu zeleně podél páteřní komunikace.
- VI. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VII. Povrch musí být vyspádován.

### **MKB PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S DOPROVODNOU OBOUSTRANNOU ZELENÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Propojovací místní komunikace jsou obecně užívané ulice, které slouží místní dopravě místní dopravě vč. cyklistické a pěší v oddělených částech prostoru pro chodníky funkční třídy MK C, D s nadstandardní plochou pro doprovodnou zeleň.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz v oddělených pásech.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- V. Plochy pro odtok dešťových vod.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 40 km/hod., min. šířka nově budované vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 6m.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 14m.
- III. Podél nově budované komunikace oboustranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 2m.
- IV. Podél nově budované komunikace oboustranný pás pro pěší min. šířky 2m.
- V. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VI. Povrch musí být vyspádován.

## MKC MÍSTNÍ KOMUNIKACE S DOPROVODNOU ZELENÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě vč. cyklistické a pěší v oddělených jednostranných částech prostoru pro chodníky.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- V. Výhybny

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Šířka nově navrhované vozovky nebo rekonstruované vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavitelném území 5 m.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 10m.
- III. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 2m.
- IV. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás pro pěší min. šířky 2m.
- V. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VI. Povrch musí být vypsádován.
- VII. Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

### PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- P.16 Tato část místní komunikace prochází územím s vymezeným limitem území údolní nivy. Rekonstrukce komunikace, výstavba nové komunikace či jakákoli jiná stavební činnost musí respektovat tento limit a v maximální možné míře zachovat retenční schopnost území. Územní plán umožňuje pouze přemostění území. Zatrubnění vodního toku a násyp komunikace jsou nepřípustné.

## UK ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků nebo je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení pro pěší a cyklistickou dopravu.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Doprovodná zeleň

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena. Minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace bude mít šířku 4.5m pokud slouží i pro obsluhu plochy bydlení.

- III. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.
- IV. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň min. 2m.

## PK PĚŠÍ KOMUNIKACE

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností pěších komunikací je zprůchodnění krajiny, propojení zastavěných území s krajinou a jednotlivých částí struktury sídla navzájem. Na těchto plochách je vyloučena automobilová doprava.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Ukládání inženýrských sítí.
- II. Doprovodná zeleň.
- III. Cyklistický provoz.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Šířka pěší komunikace min. 2m.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 4m.
- III. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 2m.
- IV. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení pěší dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.

## CK CYKLOSTEZKA

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností cyklistických komunikací je zprůchodnění krajiny, propojení zastavěných území s krajinou a jednotlivých částí struktury sídla navzájem. Na těchto plochách je vyloučena automobilová doprava.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Ukládání inženýrských sítí.
- II. Doprovodná zeleň.
- III. Pěší komunikace.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Šířka cyklistické komunikace min. 2,5 m.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 4,5m.
- III. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 2m.
- IV. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení pěší dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.

## VRT PLOCHY PRO KORIDOR VYSOKORYCHLOSTNÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je činnost související s provozem železnice. Podmínky využití se řídí jinými právními předpisy.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Stavba musí odpovídat podmínkám splňujícím požadavky na hlukové a hygienické limity dané platnou legislativou.
- II. Podmínkou pro využití území je realizace protihlukových opatření, která budou navržena v rámci hlukové studie.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### TI PLOCHY PRO TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí v území je technické vybavení s konkrétní funkcí zejména:

- TS - plocha technické služby obce
- ES - elektrická stanice
- čerpací stanice odpadních vod
- základnová stanice
- ČOV -čistírna odpadních vod
- R -retenční zařízení pro akumulaci dešťových vod (tzv. poldr)
- retenční opatření v krajině
- vodojem
- sběrný dvůr

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Odstavování vozidel a související techniky na vlastním pozemku.
- II. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.
- II. Likvidace dešťových vod na pozemku.

### FV PLOCHY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁREN

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je plocha pro umístění fotovoltaických panelů a staveb nezbytně nutných k výrobě, úpravě a distribuci elektrické energie. Stavba bude provedena tak, aby byl umožněn návrat plochy do velkovýrobního zemědělského užívání a aby umožňovala případnou pastvu.

## **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Odstavování vozidel a související techniky na vlastním pozemku.
- II. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy
- III. Kompostování rostlinného odpadu.

## **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Na pozemku mohou být pouze nadzemní konstrukce s minimálním ukotvením do země
- II. Technická infrastruktura pouze venkovním vedením
- III. Plocha bude oddělena min. 3m pásem izolační zeleně
- IV. Plocha může být oplocena
- V. Nosná konstrukce musí být rozebíratelná
- VI. Technické řešení bude takové, že umožní existenci trvalého travního porostu
- VII. Plocha může být zpevněna pouze propustným povrchem pro pojiždění techniky
- VIII. Součástí projektu bude výpočet odtoku dešťových ploch, popř. retenční opatření a likvidace dešťových vod v max. možné míře na pozemku

## **SD PLOCHY SBĚRNÉHO DVORA**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Vyhrazené prostory pro sběrný dvůr, skládku zeminy a kompostárnu, jejíž objem provozu bude odpovídat lokálnímu charakteru.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. Výhradně činnosti a zařízení související s provozem areálu sběrného dvora, deponie a technického vybavení dopravní infrastruktury, drobná a nerušící výroba.
- II. Parkoviště pro potřebu zóny.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Objekty musí svým měřítkem a celkovým objemem zastavění respektovat kontext prostředí.
- II. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.
- III. Likvidace dešťových vod na pozemku.
- IV. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy 9m nad rostlým terénem.
- V. Maximální zastavitelnost území 70%, přičemž maximálně 40% plochy může být zastavěno stavbami.



## F.9 B- ÚZEMÍ DOČASNĚ ZASTAVITELNÉ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### SZ PLOCHY SKLADOVÁNÍ BEZ STAVEB

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Vyhrazené prostory pro sběrný dvůr a skládku zeminy určené na využití na dobu dočasnou tj. do doby realizace vysokorychlostní železniční tratě. **Součástí dokladové části podrobnější projektové dokumentace stavby bude souhlas dotčených orgánů s výstavbou objektu v ochranném pásmu vysokorychlostní železniční tratě.**

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Výhradně činnosti a zařízení související s provozem dočasného areálu sběrného dvora, dočasné deponie a dočasného technického vybavení dopravní infrastruktury.
- II. Parkoviště pro potřebu zóny.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- VI. Veškeré stavby musí ctít dočasnost celého areálu a svým stavebním charakterem tuto plánovanou činnost umožnit.
- VII. Objekty musí svým měřítkem a celkovým objemem zastavění respektovat kontext prostředí.
- VIII. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.
- IX. Likvidace dešťových vod na pozemku.

## F.10 C- ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ

### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### V PLOCHA PROTIHLUKOVÝCH OPATŘENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je vytváření protihlukových opatření stávající nadmístní dopravní komunikace D11 vůči zastavěnému území a území rezerv rozvoje obce.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Pěstitelská činnost např. vinohrady
- II. Pěší cesty.
- III. Doprovodná zeleň

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Plocha bude navržena tak, aby byla chráněna před negativními vlivy solení komunikací svým prostorovým nebo technickým opatřením
- II. Nově zakládané plochy budou osázeny zelení
- III. Minimální šířka takovéto plochy bude 3m.

## SZ PLOCHY SKLADOVÁNÍ BEZ STAVEB

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Vyhrazené prostory pro sběrný dvůr a skládku zeminy určené na využití na dobu dočasnou tj. do doby realizace vysokorychlostní železniční tratě. **Součástí dokladové části podrobnější projektové dokumentace stavby bude souhlas dotčených orgánů s výstavbou objektu v ochranném pásmu vysokorychlostní železniční tratě.**

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Výhradně činnosti a zařízení související s provozem dočasného areálu sběrného dvora, dočasné deponie a dočasného technického vybavení dopravní infrastruktury.
- II. Parkoviště pro potřebu zóny.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Veškeré stavby musí ctít dočasnost celého areálu a svým stavebním charakterem tuto plánovanou činnost umožnit.
- II. Objekty musí svým měřítkem a celkovým objemem zastavění respektovat kontext prostředí.
- III. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.
- IV. Likvidace dešťových vod na pozemku.

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### DZ DOPROVODNÁ ZELEŇ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, zejména komunikace, má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Plochy pro sport bez staveb
- II. Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace
- III. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- IV. Protihluková opatření

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Plocha bude navržena tak, aby byla chráněna před negativními vlivy solení komunikací svým prostorovým nebo technickým opatřením
- II. V ploše nelze ukládat inženýrské sítě do země
- III. Nově zakládáné plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení
- IV. Minimální šířka takovéto plochy bude 3m.
- V. Minimální šířka takovéto plochy lemující KOMUNIKAČNÍ PROPOJENÍ DÁLNICE D11 SE SILNICÍ III/33310 je 30m, sloužící pro realizaci protihlukových opatření.

## LP LESOPARK

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň v krajině, má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou a estetickou, biologickou a ekologickou.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Plochy pro sport bez staveb
- II. Pěší cesty, cyklistické komunikace.
- III. Plochy pro vsakování a odtok dešťových vod vč. příležitostných vodotečí
- IV. Parková úprava
- V. Les

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou zelení z 80% své plochy
- II. Při výsadbě budou především vysazovány druhy hodící se do prostředí a klimatické oblasti a dorůstající velké hmoty.
- III. Tyto plochy budou řešeny jako veřejně přístupné bez oplocení.

## PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ

### VP VÍCEÚČELOVÁ VODNÍ PLOCHA

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Uměle vytvořená vodní plocha se zařízením pro vypouštění.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Rybochovné využití
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- III. Požární nádrž

### VR PLOCHA RETENČNÍCH OPATŘENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití území je pro realizace retenčních opatření zadržujících vodu v místech údolní nivy.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Vodní plochy s přírodní a ekologickou funkcí
- II. Zrušení investice v zemědělské půdě z důvodu ochrany veřejných zájmů

### VT VODNÍ TOKY S BŘEHOVÝM POROSTEM

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Přírodní nebo upravený vodní tok, druh pozemku katastru nemovitostí – vodní plocha s možným způsobem využití dle katastru nemovitostí.

## **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- II. Doprovodná zeleň

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítko výkresu).
- II. Revitalizace zatrubněných částí vodních toků.

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

PP PLOCHY PŘÍRODNÍ

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní účelem území je zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Převážně vymezení ploch zemědělské půdy s trvalým travním porostem. Dále ploch lokálních prvků USES a ploch revitalizace vymezených údolních niv vodních toků tak, aby se obnovila původní přírodní hodnota plochy vč. zrušení případné investice v zemědělské půdě (např. navážka nebo meliorace). Plochy prvků krajinné zeleně napomáhající revitalizaci a obnovení měřítko krajiny.

## **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- II. Revitalizace koryta potoka
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Náhon ke mlýnu, odtok ze mlýna
- V. Pěší cesty, cyklostezky

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítko výkresu).

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

TTP LOUKY A PASTVINY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Druh pozemku katastru nemovitostí – louka, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu. Návrh této kultury se řídí jiným správním řízením. Plochy slouží především k ochraně veřejného zájmu–ochrany přírody, jako protierozní opatření a v údolí nezastavěné plochy pro rozliv při povodni.

## **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Ochranná funkce
- II. Přírodní a ekologická funkce
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Les
- V. Vyjmutí ze ZPF
- VI. Účelové komunikace
- VII. Pěší cesty
- VIII. Cyklistické stezky

## ZP ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku katastru nemovitostí – orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina – změna na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace, pěší cesty, cyklostezky.

## PLOCHY LESNÍ

### L LES

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku určený k plnění funkce lesa bez možnosti změny na jinou kulturu. Plochy slouží především k ochraně veřejného zájmu ochrany přírody, jako protierozní opatření a plní též funkci hospodářskou

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Ochranná funkce
- II. Přírodní a ekologická funkce
- III. Účelové komunikace, cyklostezky, pěší cesty.

## F.11 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ NAVRŽENÉ ÚP

ÚZEMÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÉ, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Účelem limitu je zajistit a dotvořit urbanistický prostor při nové výstavbě ve významné poloze. Mezi tyto území spadají i plochy, kde je v rámci grafické části ÚP vymezena podmínka urbanistické studie, kromě ploch výroby. Předmětem ochrany jsou:

Exponované zastavitelné plochy velkého rozsahu při příjezdu do sídla. Tedy celková prostorová kompozice sídla v krajině. Lokality ZN18, ZN24, ZP37, ZP36 označené ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ.

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY ÚZEMÍ

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM / LOKÁLNÍ BOKORIDOR /

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana chráněných kulturních památek
- III. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- IV. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- V. Výstavba účelových, cyklistických a turistických pěších cest
- VI. Revitalizace říčních toků
- VII. Nová výstavba vodních ploch
- VIII. Průchod všech typů cest bez terénních úprav a v minimálním možném rozsahu

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Stavby vč. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území
- II. Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

### INTERAKČNÍ PRVEK ÚSES

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- IX. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- X. Údržba a ochrana chráněných kulturních památek
- XI. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- XII. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- XIII. Výstavba účelových, cyklistických a turistických pěších cest
- XIV. Revitalizace říčních toků
- XV. Nová výstavba vodních ploch

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- III. Stavby vč. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území
- IV. Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

### PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Plocha kde se prověří možnosti dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech, umístění ploch veřejných prostranství a zeleně, řešení technické infrastruktury na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru. Takto vymezené plochy spadají i do podmínky vypracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem. Kromě ploch výroby.

### NAVRŽENÉ KOMUNIKAČNÍ PROPOJENÍ ÚZEMÍ

Vzhledem ke změně funkčního využití ploch ZP14a a ZP14b a to vyjmutí místní komunikace, byly v rámci grafické části tohoto územního plánu vymezeny dvě varianty propojení ploch ZP14b na navazující dopravní strukturu. Obě tyto varianty jsou možně a územní plán tímto krokem nechtěl nadbytečně limitovat budoucího projektanta podrobnější dokumentace území.

Pro tyto plochy byla vymezena podmínka zpracování územní studie, která mimo jiné prověří obě tyto varianty a jednu z nich zpracuje v parametrech regulativu komunikace místní třídy s doprovodnou zelení MKC.

## F.12 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYMEZENÉ V DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMECH A ROZBORECH OBCE

### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100

Záplavové území Q100 vymezené v rámci tohoto územního plánu je nevyhlášené dle příslušných právních předpisů. Tento limit byl přejet z povodňového plánu Středočeského kraje, kde je vymezen na podkladech projektu DIBAVOD. Tento limit neznemožňuje výstavbu v území vyplývající přímo ze zákonných podmínek, ale charakterizuje území a dokresluje tak význam dalších podmínek daných územním plánem konkrétním zastavitelným plochám.

### ÚDOLNÍ NIVA

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. V území, kde je stávající zástavba, budou navržena opatření na ochranu nemovitostí. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu. Území je trvale nezastavěné.

#### PRÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek
- III. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic)
- IV. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení zejména pro zařízení retenční schopnosti krajiny
- V. Výstavba účelových, turistických pěších a cyklistických cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- VI. Revitalizace říčních toků
- VII. Zakládání zahrad a pastvin bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě s možností výstavby dočasných zemědělských staveb bez podsklepení, určených pro zemědělskou činnost bez možnosti přívodu inž. sítí;
- VIII. Rozebíratelné oplocení

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Jakékoliv nové stavby a stavební činnost
- II. Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén
- III. Nové budované zatrubnění vodních toků
- IV. Výkopky i ukládání a skladování stavebního materiálu

# G VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

## G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB. A ZÁROVEŇ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

### G.1.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Ozn. ve výkrese VPS	OZN. ve výkrese základního členění	Funkční využití	Číslo parcely k.ú. Šestajovice	V čí prospěch bude zřízováno předkupní právo
<b>VPD1</b>	ZP63	KPD Komunikační propojení dálnice D11 se silnicí III/33310	839/7, 840/10, 567/170, 840/9, 567/1, 575, 567/175, 571, 572, 573/3, 573/2, 573/1, 579/10, 579/7, 579/8, 579/9, 581/1,550/1, 549/5, 549/4, 549/3, 549/2, 549/1, 583, 582/16, 597/179, 114, 115, 116	Nebude uplatňováno předkupní právo
<b>VPD2</b>	ZN74	CK / cyklostezka	597/179, 582/16, 549/4, 549/5, 548, 547, 546, 545, 676, 544/2, 540, 521/1, 673/3, 505, 451/2, 247, 451/40, 244/1, 245/1, 246/1, 255, 256, 257, 262/1	Obec Šestajovice
<b>VPD3</b>	ZN12	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	546	
<b>VPD4</b>	ZP14	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	597/6, 597/179, 597/114, 597/115, 597/116, 597/117, 597/118, 597/119	Obec Šestajovice
<b>VPD5</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	597/71, 597/90, 597/108	Obec Šestajovice
<b>VPD6</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	605/41, 608/18, 605/40, 841/2, 841/1, 609/1, 683/3, 842, 843, 613/11	Obec Šestajovice
<b>VPD7</b>	ZN22	I. etapa MKA / páteřní komunikace rozvojové lokality V cestách	254/1, 255, 256, 257,262/1	Obec Šestajovice
<b>VPD8</b>	ZN28	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	255, 256, 257,262/1, 246/1, 262/3, 262/2	Obec Šestajovice
<b>VPD9</b>	ZN19	Rozšíření silnice III.třídy	890, 895, 907, 901, 891, 892, 706, 363/1,345/1, 344, 342/1, 339, 342/2, 367/3, 367/4, 702, 400/29, 335/4, 305/7, 379/16, 400/30, 400/20, 374/2, 695/1, 369/1, 305/9, 451/3, 305/6, 451/38, 297, 305/20, 451/36, 694, 257, 260, 262/1, 261, 263, 266, 267,	Středočeský kraj



			695/2	
<b>VPD10</b>	ZN35	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	681/2, 632, 633, 638/1, 686/2, 106/20	Obec Šestajovice
<b>VPD11</b>	ZP62	VRT	305/8, 305/20, 305/19, 297, 695/2, 451/38, 451/37, 451/34, 451/36, 451/2, 451/30, 451/31, 463, 466, 467, 451/29, 713, 468, 469, 474, 476, 477/1, 478, 479, 480, 481, 460, 461, 482, 465, 451/28, 458, 451/27, 451/116	Nebude uplatňováno předkupní právo
<b>VPD12</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	103/2, 176/60, 176/65, 106/162	Obec Šestajovice
<b>VPD13</b>	ZN72	CK / cyklostezka	118/3, 117/1, 106/203, 106/164, 106/169, 176/1, 688/12, 112, 106/170, 131/1, 135/1, 106/172, 157, 158, 184/4, 688/13	Obec Šestajovice
<b>VPD14</b>	ZN70	PK / pěší komunikace	135/1, 113/7, 125/5, 127, 126, 913	Obec Šestajovice
<b>VPD15</b>	ZN71	PK / pěší komunikace	118/4, 920	Obec Šestajovice
<b>VPD16</b>	ZN71	PK / pěší komunikace	924, 925, 644/1, 644/65, 650/1, 644/9, 644/2	Obec Šestajovice
<b>VPD79</b>	ZP14	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	597/6	Obec Šestajovice
<b>VPD80</b>	ZP14	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	597/6	Obec Šestajovice
<b>VPD81</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	598/34	Obec Šestajovice
<b>VPD82</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	690/1, 691/2, 209/2, 193/8, 197, 196	Obec Šestajovice
<b>VPD85</b>	ZN79	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	197	Obec Šestajovice
<b>VPD87</b>	ZN82	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	184/4, 193/6, 196, 197, 176/1	Obec Šestajovice
<b>VPD89</b>		MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	241/2, 451/31, 242/1, 451/39, 451/95, 451/96	Obec Šestajovice

### G.1.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Ozn. ve výkrese VPS	OZN. ve výkrese základního členění	Funkční využití	Číslo parcely k.ú. Šestajovice	V čí prospěch bude zřízeno předkupní právo
<b>VPT17</b>		V / plocha protihlukových	451/26, 451/28, 451/29,	Obec Šestajovice

		opatření	467, 466, 463	
<b>VPT18</b>		V / plocha protihlukových opatření	451/27, 451/30, 451/2, 451/34, 451/36, 451/37, 451/38	Obec Šestajovice
<b>VPT19</b>		V / plocha protihlukových opatření	305/18, 297, 305/19, 305/20, 305/8	Obec Šestajovice
<b>VPT21</b>	ZN34	TI / Plochy pro technické zařízení (transformační stanice)	345/4	Obec Šestajovice
<b>VPT22</b>		TI / Plochy pro technické zařízení (transformační stanice)	94/1	Obec Šestajovice
<b>VPT91</b>	ZN102	SD / Plochy sběrného dvora)	335/1, 335/2	Obec Šestajovice

## G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM POUZE VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

### G.2.1 OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

<b>VPR35</b>	ZK60	PP / plochy přírodní (údolní niva)	425, 426, 413/1, 413/3, 413/2, 430/3, 430/4, 403/2, 403/5, 403/6, 433/3, 433/4, 433/5, 433/1, 433/6, 413/5, 702, 379/12, 379/13, 379/14, 379/15, 379/2, 379/16, 400/19, 400/23, 400/24, 400/25, 400/2, 400/29, 400/20, 400/30, 375, 374/1, 374/2, 335/4, 305/7, 305/12, 305/5, 335/1, 335/2, 335/3, 369/1, 303, 305/13, 305/14, 305/15, 695/1
<b>VPR61</b>		PP / plochy přírodní (údolní niva)	659/6,659/2,657/3,657/7,657/4,657/1,665/3,656,655,644/9,644/2,644/3,644/6,644/10
<b>VPR62</b>		PP / plochy přírodní (údolní niva)	184/3, 193/4, 179, 193/6, 184/4, 170, 176/1, 197, 196, 195, 194, 193/10, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 193/9, 184/5, 106/163, 193/11, 184/6, 106/168, 158, 157, 908, 909, 910, 106/172, 113/8, 125/1, 139/2, 137, 135 131, 113/7, 125/5, 127, 126, 125/7, 160/170, 125/3, 125/7, 113/5, 125/4, 125/6, 124, 123, 122, 121, 125/2, 119, 120, 915, 916, 917, 918, 113/6, 113/10, 113/9, 118/13, 919, 118/12, 118/2
<b>VPR65</b>	ZK53	VR / plocha retenčních opatření	119, 120,121
<b>VPR77</b>		VR / plocha retenčních opatření	413/1, 413/3, 413/2, 413/6, 425, 426, 430/3, 430/4, 430/2, 433/3, 433/4, 433/5, 433/1, 430/5, 433/6, 430/6

### G.2.2 ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

<b>VPU28</b>	ZK2	PP / plochy přírodní (USES BK)	483 /1, 483 /2, 451/24, 468, 483 /3
<b>VPU29</b>	ZK4	PP / plochy přírodní (USES BC)	486, 493, 471, 490, 469, 464, 465, 468, 474, 479, 480, 481
<b>VPU30</b>	ZK16	PP / plochy přírodní (USES BK, údolní niva)	413/1, 413/3, 413/2, 425, 426, 430/3, 430/4, 430/2, 433/3, 433/4, 433/5, 433/1, 430/5

<b>VPU32</b>	ZK9	PP / plochy přírodní (USES BK)	464, 491, 461, 460, 492, 459, 494, 495, 451/31, 713, 458
<b>VPU36</b>	ZK10	PP / plochy přírodní (USES IP)	451/1, 400/1, 396, 403, 393, 400/19, 450
<b>VPU40</b>	ZK13	PP / plochy přírodní (USES BK)	451/2, 247, 248, 249, 250
<b>VPU43</b>	ZK16	PP / plochy přírodní (USES BK)	695/1, 400/30, 400/20, 400/19, 379/12
<b>VPU45</b>	ZK20	PP / plochy přírodní (USES BK)	451/2, 254/1, 255, 256, 257
<b>VPU48</b>	ZK27	PP / plochy přírodní (USES BK)	695/1, 305/7, 369/1, 305/12, 303, 305/5, 305/15, 305/13
<b>VPU50</b>	ZK88	PP / plochy přírodní (USES IP)	305/20, 694, 276, 693/1
<b>VPU53</b>	ZK42	PP / plochy přírodní (USES BK)	231/11, 231/1, 231/13
<b>VPU54</b>	ZK41	PP / plochy přírodní (USES BK)	224/15, 231/11
<b>VPU56</b>	ZK46	PP / plochy přírodní (USES BK)	209/2, 209/3, 209/5, 209/7
<b>VPU57</b>	ZK49	USES BC	193/8
<b>VPU58</b>	ZK50	PP / plochy přírodní (USES BK)	196, 195, 194
<b>VPU59</b>	ZK51	PP / plochy přírodní (USES BK)	125/5, 125/3, 125/4, 125/2, 125/6, 119, 113/7, 113/10, 113/6, 118/13, 118/12, 118/2, 919, 118/4, 118/3, 921, 922, 923, 924
<b>VPU60</b>	ZK52	PP / plochy přírodní (USES BC)	113/8, 125/1, 139/2, 137
<b>VPU63</b>	ZK54	PP / plochy přírodní (USES BC)	196, 195, 194, 193/10, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 908, 911, 912, 913, 125/5, 127, 126, 125/3, 125/7, 914, 125/6, 124, 915, 123, 122, 121, 120, 119, 113/10, 113/9, 113/6, 916, 917, 918, 118/13, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925
<b>VPU64</b>	ZK55	PP / plochy přírodní (USES BC)	644/9, 650/1, 644/10, 925, 924
<b>VPU78</b>		PP / plochy přírodní (USES BK)	433/1, 433/6, 430/2, 430/6, 430/6, 413/2, 413/5
<b>VPU86</b>	ZK81	PP / plochy přírodní (USES BK)	194, 193/10, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 908, 909, 910, 113/8, 106/172, 157, 158, 176/1, 184/4, 193/6
<b>VPU91</b>	ZK92	PP / plochy přírodní (USES IP)	449/1, 447/1

### G.2.3 ASANACE (OZDRAVĚNÍ) ÚZEMÍ

<b>VA66</b>	ZK2	PP / plochy přírodní (USES BK)	482
<b>VA67</b>	ZK4	PP / plochy přírodní (USES BC)	486, 493, 469
<b>VA68</b>	ZK60	PP / plochy přírodní (údolní niva)	425, 426, 413/1
<b>VA70</b>	ZK7, ZK9, ZK13	PP / plochy přírodní (USES BK)	494, 495, 451/31, 458, 713, 451/2
<b>VA71</b>	ZK10	PP / plochy přírodní (USES IP)	400/1, 396, 710, 403, 393, 400/20

<b>VA72</b>	ZK60	PP / plochy přírodní (údolní niva)	379/12, 400/19, 400/23, 400/24, 400/25, 400/20, 400/2, 400/29, 400/30, 379/13, 379/14, 379/15, 379/2, 379/16, 375, 374/1, 374/2
<b>VA73</b>		Odrubnění Jirenského potoka	369/1, 305/12, 303, 305/5, 305/15, 305/13
<b>VA74</b>		PP / plochy přírodní (údolní niva)	184/3, 193/6, 184/4, 193/4, 179, 193/5
<b>VA75</b>		PP / plochy přírodní (údolní niva)	157, 158, 106/172, 113/8, 113/7, 135, 125/1, 131, 125/5, 125/3, 125/4, 125/6, 125/2, 106/170, 113/5, 112, 118/13, 113/6, 113/9, 113/10, 915, 916, 917, 918, 119, 120, 121, 122, 123
<b>VA76</b>		PP / plochy přírodní (údolní niva)	644/9, 650/1, 644/2, 644/6, 644/10, 925

## H PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB

### H.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Ozn. ve výkrese VPS	OZN. ve výkrese základního členění	Funkční využití	Číslo parcely k.ú. Šestajovice	V čí prospěch bude zřízováno předkupní právo
<b>PO24</b>	ZP39	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ, ZŠ)	224/20, 227/2, 214/3, 214/4, 224/7, 224/15	Obec Šestajovice
<b>PO25</b>	ZP40	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (sociální služby)	16/1	Obec Šestajovice
<b>PO26</b>	ZN47	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ)	143	Obec Šestajovice
<b>PO27</b>	ZN61	R1 / Plochy rekreace a sportu	143	Obec Šestajovice
<b>PO28</b>	ZP39	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ, ZŠ)	663/20, 994, 1007, 623/19,	Obec Šestajovice

### H.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Ozn. ve výkrese VPS	OZN. ve výkrese základního členění	Funkční využití	Číslo parcely k.ú. Šestajovice	V čí prospěch bude zřízováno předkupní právo
<b>PP46</b>		ZVP / zeleň veřejných prostranství	255, 256, 257, 262/1	Obec Šestajovice
<b>PP51</b>	ZK65	ZVP / zeleň veřejných prostranství	224/11	Obec Šestajovice
<b>PP52</b>		ZVP / zeleň veřejných prostranství	224/15	Obec Šestajovice
<b>PP53</b>		ZVP / zeleň veřejných prostranství	231/11, 231/1, 231/13	Obec Šestajovice

PP54		ZVP / zeleň veřejných prostranství	231/11	Obec Šestajovice
PP55		ZVP / zeleň veřejných prostranství	193/7, 199, 193/5, 193/4, 179	Obec Šestajovice
PP56		ZVP / zeleň veřejných prostranství	209/2, 209/3, 209/7, 209/5	Obec Šestajovice
PP57		ZVP / zeleň veřejných prostranství	193/8	Obec Šestajovice
PP58		ZVP / zeleň veřejných prostranství	194, 195, 196	Obec Šestajovice
PP88	ZK65	ZVP / zeleň veřejných prostranství	151	Obec Šestajovice

## I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh územního plánu obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

II. Grafická část obsahuje 4 výkresy:

v.č. 01 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ / M 1:5 000

v.č. 02 HLAVNÍ VÝKRES / M 1:5 000

v.č. 03 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY / M 1:5 000

v.č. 04 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ / M 1:5 000

## J REZERVY

Jsou vymezeny ve výkrese č.1 / VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ , ve výkrese č.2 / HLAVNÍ VÝKRES a ve výkrese č.5 / KOORDINAČNÍ VÝKRES. Jedná se tyto plochy:

PLOCHY DOPRAVNÍ  
PLOCHY BYDLENÍ  
PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI  
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Na využití území rezerv se vztahují podmínky využití území jako pro navržené plochy. Rozvojový směr V Cestách (rozvojový směr B a C vymezený v rámci zadání ÚP), byl v rámci tohoto návrhu územního plánu a dle vůle zastupitelstva obce rozdělen na zastavitelná území a území rezerv. Představuje možnosti vymezení zastavitelných ploch pro potřebu cca 10-15 let a ploch rezerv cca 20-50 let.

REZERVY	
číslo lokality	navržené využití
R1	B3 / Bydlení se specifickým charakterem zástavby
R2	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R3	OV1 / Obslužná sféra
R4	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R5	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R6	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R7	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R8	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby

R9	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R10	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R11	B3 / Bydlení se specifickým charakterem zástavby
R12	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ)
R13	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R14	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R15	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ)
R16	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R17	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R18	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R19	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R20	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R21	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R22	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R23	B2 / Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
R24	MKA / Místní komunikace
R25	MKB / Místní komunikace
R26	MKC / Místní komunikace
R27	MKC / Rezerva pro místní komunikaci propojující zastavitelné plochy pro bydlení s dnešními plochami zemědělského areálu. Vzhledem k předpokladu vymizení zemědělské výroby z toho území byla vymezena tato plocha umožňující vytvoření kvalitní dopravní struktury území.
R29	SZ / Plocha pro možné dočasné uložení zeminy.
R30	B1 / Nízkopodlažní bydlení
R31	TI / Plochy pro technické zařízení / vodojem

Vzhledem k významu provázanosti realizace zelených ploch spolu s plochami zeleně byly plochy rezerv R3, R4, R5, R8, R9, R10, R30 doplněny o podmínku, která podmiňuje budoucí výstavbu zpracováním studie, která navrhne podrobnější řešení celého území a v rámci plánovací smlouvy ošetří dohodu mezi vlastníky. Vlastní realizace výstavby je podmíněna předchozí výsadbou a předchozí realizací zeleně na ploše Zk66.

## K PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezil několik ploch, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tyto plochy byly vymezeny jako logické celky, pro které je s ohledem k vytvoření kvalitního urbanistického celku, řešení problémů v území a posílení hodnot území důležité jednotné řešení veřejné infrastruktury, veřejných prostranství a opatření řešících problémy v území.

V souladu s § 30, vymezuje územní plán Šestajovice na dále uvedené zastavitelné plochy požadavek na pořízení územní studie.

Pro potřeby rozvoje území Polné budou tyto územní studie podkladem pro rozhodování v území. Rozhodováním v území se rozumí vydání správního rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě kterého lze ve vymezeném území realizovat stavby odpovídající účelu, pro který byla předmětná zastavitelná plocha vymezena.

Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje na dobu do 4 roků od vydání územního plánu Šestajovice. Pořízením se rozumí návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Označení plochy podmíněné územní studií	Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním společné územní studie / označení ve Výkrese základního členění /	Stanovení podmínek pro pořízení a lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US 1	ZP45, ZK42	Tato studie prověří a navrhne možnosti řešení dopravního napojení a umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území a veřejné zeleně. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Dále prověří a navrhne vedení cyklistické a pěší cesty po ploše Zk42 doplněné zelení veřejných prostranství převážně stromového charakteru. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.
US 2	ZK49, ZK90, ZK50, ZK91, ZN80, ZN79, ZP44 a P3	Tato územní studie prověří a navrhne dopravní řešení území a umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Dopravní řešení prověří a navrhne především napojení lokality na komunikaci III.třídy na pozemku 691/1 a samotnou obsluhu území IAD, ale také pěší komunikace a průchod cyklistické stezky. Dále tato studie prověří a navrhne propojení lokalit pro bydlení s plochou veřejné zeleně a návrh umístění veřejné zeleně v celém území. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.
US3	ZP37, ZK32	Tato studie prověří a navrhne především řešení veřejné infrastruktury a dopravní řešení samotného území a jeho napojení na vyšší komunikační systém sídla. Dále pak prověří a navrhne pěší a cyklistické cesty, vymezení ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.. Součástí studie bude i urbanisticko-architektonický návrh samotného členění území a jednotlivých objektů stejně jako řešení ploch pro parkování souvisejících s provozem těchto objektů a vymezení ploch veřejné zeleně. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.
US4	ZP26, ZK21, ZK30, ZN22	Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení plochy ZP26 a její provázanost na navazující plochy. Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní

		<p>obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
US5	ZN84, ZN85, ZP14b, ZP14a	<p>Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro plochy ZP14a, ZP14b, ZN84 a ZN85. V rámci této studie budou prověřeny návrhy komunikačního propojení území dané územním plánem a jedna z těchto variant zpracována do celkového řešení lokality. Dopravní propojení plochy ZN14b s komunikacemi ploch ZN85 nebo ZN84 je zásadní. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území a plochy veřejné zeleně. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
US6	ZP40 a navazující plocha veřejné zeleně a vodní plochy	<p>Podmínkou pro využití území této plochy je zpracování podrobnější územní studie. Tato studie prověří a navrhne možnosti řešení dopravního napojení území, umístění ploch veřejných prostranství na minimálně 15% území a veřejné zeleně. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15%. Vzhledem k tomu, že plochou zeleně veřejných prostranství prochází trasa cyklostezky, bude v rámci této studie vyřešeno konkrétní trasování cyklostezky. V rámci této studie by měl být kladen důraz na propojenost konkrétní urbanisticko-architektonické struktury návrhu s celkovou strukturou obce, tedy na propojení lokality s dopravní strukturou jak IAD tak pěšími komunikacemi.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>
US8	ZN75, ZK16, ZK27	<p>Podmínkou pro využití území je zpracování územní studie řešící uspořádání veřejné infrastruktury této zóny. Především dopravního řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné zóny.</p> <p>Součástí této studie využití území je zpracování podrobné dokumentace řešící střet s nevyhlášeným záplavovým územím Q100 Jirenského potoka a návrh realizace retenčních opatření. Podkladem musí být detailní studie vlivů změny na odtokové poměry.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související</p>



		s dopravní obsluhou plochy, plochou doprovodné zeleně veřejného prostranství a s řešením odtoku a retenčního opatření dešťových vod z plochy související s plochou výrobně obslužné zóny.
US9	ZN24, ZN18, ZK25, ZK20	<p>Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení ploch a jejich provázanost na navazující plochy.</p> <p>Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p>

# PŘÍLOHY / NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠESTAJOVICE

p.1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ