Příloha k odůvodnění – srovnávací text

ÚZEMNÍ PLÁN
KVĚTNICE

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. ~~2~~4

OBJEDNATEL:

Obec Květnice

zastoupená starostkou Ing. Lenkou Houžvičkovou

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

pověřená zastupitelka Ing. Lenka Houžvičková

POŘIZOVATEL:

OÚ Květnice

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

ZPRACOVATEL / PROJEKTANT:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

~~AUTOŘI ZMĚNY Č. 2:~~

~~Ing. Václav Jetel, Ph.D.~~

~~Ing. arch. Tereza Švárová~~

~~Ing. Petr Kohoutek~~

~~Ing. Anna Macurová~~

.....

podpis a autorizační razítko Ing. Václav Jetel autorizovaný architekt pro územní plánování

SEZNAM DOKUMENTACE

dle Přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

I. Obsah návrhu (výroku) územního plánu:

I.A Textová část územního plánu

I.B Grafická část územního plánu

I.1 Výkres základního členění území – 1: 5 000

I.2 Hlavní výkres – 1: 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1: 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

II.B Grafická část odůvodnění územního plánu

II.1 Koordinační výkres – 1:5 000

Zastupitelstvo obce Květnice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („Stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 Stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává usnesením zastupitelstva obce Květnice č. 2026/3/16
ze dne ~~16. 6. 2021~~ 29. 6. 2026.

~~ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO~~ ZMĚNU Č. ~~24~~ ÚZEMNÍHO PLÁNU KVĚTNICE

formou opatření obecné povahy č. 1/2026.

OBSAH:

a) vymezení zastavěného území 6

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 6

b.1) hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce 6

b.2) hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot 7

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 9

c.1) návrh urbanistické koncepce 9

c.2) vymezení zastavitelných ploch a koridorů 9

c.3) vymezení ploch přestavby 12

c.4) vymezení ploch změn v nezastavěném území 13

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití 14

d.1) dopravní infrastruktura 14

d.2) technická infrastruktura 15

d.3) občanské vybavení 17

d.4) veřejná prostranství 18

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývaní nerostů a podobně 19

e.1) návrh koncepce uspořádání krajiny 19

e.2) návrh systému ÚSES 19

e.3) prostupnost krajiny 20

e.4) protierozní opatření 20

e.5) vodní hospodářství a opatření proti povodním 20

e.6) koncepce rekreačního využívání krajiny 21

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 22

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 44

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona 44

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 44

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 45

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 45

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání 45

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 49

Opatření obecné povahy
Územní plán Květnice – úplné znění po změně č. ~~24~~
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Květnice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Květnice
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Renata Perglerová
Podpis a razítko:	……..

a) vymezení zastavěného území

a) Zastavěné území obce Květnice je vymezeno v souladu s ustanoveními § 58, § 59 a § 60 stavebního zákona. O vydání vymezení zastavěného území opatřením obecné povahy rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 2013/01/XI dne 7.1.2013.

b) Zastavěné území bylo vymezeno na základě skutečného stavu území k 30.4.2020. Je zobrazeno v grafické části územního plánu ve výkresech:

I.1 Výkres základního členění území;

I.2 Hlavní výkres;

II.1 Koordinační výkres.

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

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je graficky promítnuta do hlavního výkresu (I.2) a koordinačního výkresu (II.1).

b.1) hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce

a) Formulace celkové koncepce rozvoje obce vychází a respektuje strategické dokumenty a ÚPD schválené státem (PÚR ČR), Středočeským krajem (ZÚR SK) a obcí Květnice.

b) Základní obecné zásady koncepce rozvoje území obce, které nesmí být v rozporu se změnami využití území, se stanovují takto:

- Vymezit nadregionální prvky ÚSES;
- zajisti ochranu přírody a krajiny;
- vytvářet podmínky pro zvýšení úrovně kvality životního prostředí;
- při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
- vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury;
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (brownfields), zejména pro areál bývalého Lichtenštejnského statku s Krýsovou vilou;
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
- záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření;
- respektovat kvalitní přírodní a krajinné prvky území, chránit je a rozšiřovat;
- vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) na území, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy;
- zlepšovat vnitřní a vnější dopravní vazby v území s ohledem na rozvoj obce a sousedních obcí;

- při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny;
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;
- vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod;
- vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi - s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy;
- vymezovat plochy pro bydlení s takovými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území, které nenaruší krajinný ráz území, s respektem na stávající zástavbu obce, s ohledem na zkvalitnění dopravních vazeb a technického vybavení území.

b.2) hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot

a) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot plně respektuje platné koncepční materiály z oblasti životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany kulturního dědictví a civilizačních hodnot.

b) Ve veřejném zájmu je nezbytné chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

b.2.1) *Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:*

- respektovat limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“), a pozemků určených k plnění funkce lesa (dále „PUPFL“);
- minimalizovat zábory ZPF s vyšším stupněm ochrany;
- vymezit jako důležitý prvek ochrany přírody lokální územní systém ekologické stability (dále „ÚSES“) v návaznosti na vymezené prvky regionálního ÚSES, které jsou návrhem zpřesněny;
- vymezit rozvojové plochy izolační zeleně pro zvýšení ekologické stability území a k ochraně stávajících významný přírodních hodnot;
- respektovat a chránit území se zvýšenou ochranou krajinného rázu a typické krajinné prvky;
- ochrana vodních ploch a toků;
- ochrana významných krajinných prvků registrovaných a ze zákona;
- nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny;
- umisťování staveb provádět s ohledem na možnosti zachování hodnotných perspektivních dřevin stromového patra.

b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:

- modernizovat a rozvíjet dopravní infrastrukturu pro zajištění plně funkčního dopravního subsystému obce s vybudováním nových a úpravou stávajících místních obslužných komunikací, cyklostezek a pěších tras;
- rekonstruovat a rozvíjet spolehlivou technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel obce a nároků nových zastavitelných ploch.

b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:

- respektovat limity využití území v oblasti ochrany památkové péče – ochrana nemovitých kulturních památek;
- chránit a rozvíjet urbanisticky hodnotná území sídla v centru obce, a to zejména okolí Mlýnského rybníku, historickou stopu bývalého (Lichtenštejnského) zemědělského statku (č.p. 54) a objekt Krýsovy vily (č.p. 14);
- zajistit dostatečný rekreační potenciál území ochranou významných vyhlídkových bodů, zajištěním přístupnosti kulturních památek a hodnotných území;
- chránit území s archeologickými nálezy.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) návrh urbanistické koncepce

a) Urbanistická koncepce územního plánu Květnice respektuje stávající stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla založenou na historickém půdorysu sídla nevhodně doplněnou o rozsáhlá monofunkční území bydlení.

b) Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení, smíšené obytné a občanské vybavenosti spojené s plochami přestavby pro smíšené obytné; doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury (doprava, technická infrastruktura a veřejná prostranství) s dostatečnou výkonovou rezervou, v souladu s ochranou a rozvojem stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

c) Urbanistická koncepce je promítnuta do vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby, systému sídelní zeleně a vymezených územních rezerv.

d) Graficky je urbanistická koncepce vyjádřena v Hlavním výkrese č. I.2 prostřednictvím vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

c.2) vymezení zastavitelných ploch a koridorů

a) Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy a koridory, které jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o způsobu jejich využití, specifických podmínkách, orientační výměře a zdroji, ze kterého byl návrh převzat pro účely vyhodnocení vlivů na životní prostředí a předpokládané zábory půdního fondu.

Tab.1: Tabulka zastavitelných ploch a koridorů.

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
Z01	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb.	0,14	3.změna ÚPSÚ
Z02	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb.	1,24	3.změna ÚPSÚ
Z03	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb. Respektovat	0,22	1.změna ÚPSÚ

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
			podmínky ochrany přírody na styku s LBK3. Respektovat ochranné pásmo podél Sibřinského potoka v šířce do 6 m od břehové čáry.		
Z04	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb. Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK3. Respektovat ochranné pásmo podél Sibřinského potoka v šířce do 6 m od břehové čáry	0,09	1.změna ÚPSÚ
Z05	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s NRBK 66.	0,17	nový návrh
Z06	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Respektovat vydaná územní rozhodnutí.	1,46	ÚPSÚ
Z07	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha určená k umístění izolovaných rodinných domů.	0,44	nový návrh
Z08	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Zachovat volný nezastavěný pruh, dle § 49 vodního zákona pro správu bezejmenného drobného vodního toku IDVT 10179547.	5,33	2.změna ÚPSÚ
Z10	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy.	2,39	2.změna ÚPSÚ
Z11	**SV**	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	Respektovat charakter sousední zástavby. Novou zástavbu nutno umístit mimo stanovenou hranici Q_{100}, tj. co nejblíže k silnici III. třídy.	0,30	nový návrh
Z12	**SK**	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční	Respektovat ochranné pásmo silnice III/1073. Zachovat volný nezastavěný pruh, dle § 49 vodního zákona pro správu bezejmenného drobného vodního toku IDVT 10179547.	2,52	2.změna ÚPSÚ
Z13	**SK**	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční	Zohlednit předpokládané negativní vlivy výstavby přeložky R 12 (I/12).	1,35	3.změna ÚPSÚ

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
Z15	**OV**	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura	Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb. Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s NRBK 66.	1,00	nový návrh
Z16	**TI**	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě	Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s NRBK 66, VKP a záplavového území VT Výmola. Navrženou ČOV je nutné výškově umístit tak, aby byla zachována její funkce a nebyly překročeny stanovené ukazatele znečištění ve vypouštěné vodě při vyšších průtocích.	0,52	nový návrh
Z18	**PV**	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Respektovat podmínky ochrany přírody při křížení s NRBK 66.	0,29	nový návrh
Z19	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy. Zachovat pěší prostupnost k čerpací stanici z obytné zóny Na Ladech.	0,16	2.změna ÚPSÚ
Z1/1	**BI**	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	Respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy.	0,07	nový návrh
D 01	**DS**	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	Nejpozději v rámci územního řízení výstavby v plochách určených pro bydlení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracovaná autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. Při přípravě se doporučuje provedení orientačního biologického průzkumu	43,00	ZÚR SK

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
			se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.		
D 02	**DS**	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	Nejpozději v rámci územního řízení výstavby v plochách určených pro bydlení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracovaná autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.	1,85	nový návrh

b) Plochy změn jsou zobrazeny v grafické části územního plánu kódem a grafickou symbolikou plošného jevu.

c) **Zastavitelné plochy musí být zastavovány postupně směrem od zastavěného území**.

c.3) vymezení ploch přestavby

a) Návrh ÚP vymezuje plochy přestavby, které jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o podmínkách způsobu jejich využití a orientační výměře.

Tab.2: Tabulka ploch přestavby.

kód plochy	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]
P01	**SK**	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Respektovat pásmo 50 m od lesa. Respektovat charakter okolní zástavby reprezentovaný izolovanými rodinnými domy.	1,49
P02	**SK**	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území. Další stanoví regulační plán.	1,48
P03	**SK**	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území. Další stanoví regulační plán.	0,77
P04	**PV**	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK3.	0,17

P2/01	**SV**	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské	Respektovat charakter sousední zástavby. Novou zástavbu nutno umístit mimo stanovenou hranici Q_{100}, tj. co nejblíže k silnici III. třídy. Respektovat hranici přilehlého koridoru NRBK 66.	0,203

b) Plochy přestavby jsou zobrazeny v grafické části územního plánu, jsou označeny kódem a grafickou symbolikou plošného jevu.

c.4) vymezení ploch změn v nezastavěném území

a) Návrh ÚP stabilizuje uvnitř zastavěného území plochy sídelní zeleně ZS a ZV.

b) ÚP stanovuje pro zajištění minimálního podílu sídelní zeleně koeficient zeleně – viz kap. f).

c) ÚP vymezuje plochy změn v nezastavěném území, které spoluvytváří celkovou základní koncepci systému sídelní zeleně společně s vymezením prvků ÚSES. Plochy jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o způsobu jejich využití a orientační výměře.

Tab. 3: Tabulka ploch změn v krajině.

kód plochy	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]
K01	ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	Respektovat umístění přeložky I/12 – R12. Zohlednit potřebu umístit účelovou komunikaci.	1,84
K02	ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	Zohlednit potřebu umístit účelovou komunikaci.	0,37
K03	NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	Nejsou požadovány.	3,01
K04	NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	Nejsou požadovány.	1,23
K05	RN	REKREACE na plochách přírodního charakteru	Respektovat podmínky ochrany přírody v návaznosti na sousedící NRBK 66.	0,95
K06	ZS	ZELEŇ soukromá a vyhrazená	Nejsou požadovány.	0,73

d) Plochy změn v krajině jsou zobrazeny v grafické části, kde jsou jednotlivé plochy označeny kódem a grafickou symbolikou plošného jevu.

e) V rámci návrhu pozemních komunikací a veřejných prostranství vymezovat plochy pro umístění sídelní zeleně.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1) dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkrese č. I.2 a v Koordinačním výkrese č. II.1.

d.1.1) silniční doprava

a) Územní plán vymezuje koridor **D01** pro umístění přeložky silnice I/12 (R 12). Veškerá opatření na snížení negativních účinků budoucí dopravy na přeložce silnice I/12 budou součástí realizace výstavby v lokalitách určených pro bydlení, a to na náklady jednotlivých stavebníků a investorů staveb pro bydlení.

b) Územní plán vymezuje koridor **D02** pro umístění místní komunikace spojující místní komunikaci (ul. Kontryhelová) se silnicí III/33313 na území.

c) Územní plán nevymezuje nové plochy pro silniční dopravu.

d) V rámci vymezených nových veřejných prostranství vzniknou nezbytné místní a účelové komunikace – viz kap d.4.

e) Návrh ÚP vymezuje nové účelové komunikace ÚK 1 a ÚK 2 pro výstavbu chodníku.

f) Rozvojové plochy budou dopravně napojeny ze stávajících silnic a místních komunikací.

d.1.2) pěší doprava

a) Návrh územního plánu nevymezuje specifické plochy pro pěší a turistické cesty.

b) Na nových veřejných prostranstvích musí být vymezovány samostatné komunikace pro pěší v minimální normové šířce.

d.1.3) cyklistická doprava

a) Územní plán respektuje stávající cyklistickou trasu č.8207.

b) Návrh územního plánu vymezuje nové cyklistické trasy C1 (8207-Střelnice-centrum obce-Květnice), C2 (C1-Sluštice) a C3 (C1-Dobročovice).

d.1.4) doprava v klidu

a) Návrh ÚP nevymezuje nové plochy pro parkování.

b) Nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství. ÚP ukládá řešit nárůst kapacity parkovacích míst např. výstavbou veřejných parkovacích zařízení a tím minimalizovat podíl parkovacích a odstavných stání ve veřejných prostranstvích. Pro rozvojové plochy platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích, tj. na pozemku či pozemcích ve vymezené ploše stavebního záměru, přičemž vždy musí být splněn alespoň minimální níže stanovený počet odstavných a parkovacích stání.

c) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 2 odstavná stání pro každý byt ~~do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně~~, a to ~~jak~~ pro bytové ~~tak i~~ a rodinné domy.

d) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200 m² jeho čisté podlažní plochy, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.

e) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 1 parkovací (vázané k nebytovému prostoru) stání a 1 návštěvnické stání pro každý samostatně nebytový prostor, a to na každých započatých 100 m^2 jeho čisté podlažní plochy.

f) V případě ostatních staveb neuvedených v předchozích bodech této kapitoly se nároky na dopravu v klidu řídí platnými právními předpisy.

g) V případě víceúčelovosti stavby se požadavek na odstavná a parkovací místa plnohodnotně sčítá. V případě společného užívání prostor jednotlivými typy provozů (bydlení, administrativa, výroba, skladování aj.) bude společně užívaná plocha posouzena dle všech výše uvedených odpovídajících kritérií a do výpočtu celkového minimálního počtu parkovacích míst bude zahrnut nejvyšší požadavek.

d.1.5) dopravní zařízení

a) Návrh ÚP nevymezuje nové plochy pro dopravní zařízení.

d.1.6) veřejná doprava

a) Stávající systém veřejné dopravy je stabilizovaný a zůstane zachován.

d.2) technická infrastruktura

a) Nové úseky inženýrských sítí technické infrastruktury jsou navrženy výhradně ve veřejných prostorech s výjimkou vodovodního přivaděče.

b) Návrh ÚP respektuje ochranná pásma TI.

c) Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle ČSN 73 6005.

d) Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkrese č. I.2 a v Koordinačním výkrese č. II.1.

d.2.1) vodní hospodářství

d.2.1.1) Zásobování vodou

a) Koncepce zásobování vodou je navržena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

b) V případě, že nepůjde zajistit dostatečná kapacita vody z jiného zdroje, ÚP navrhuje vybudování nového vodojemu Květnice libovolně.

c) Pro zajištění dostatečných zdrojů pitné vody navrhuje ÚP výstavbu vodovodního řadu spojujícího vodojem Rohožník a nový vodojem Květnice.

d) Stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány. V rozvojových plochách budou na vodovodní řady osazeny požární hydranty podle platných předpisů.

d.2.1.2) Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

a) Koncepce kanalizace je navržena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

b) Územní plán navrhuje plochu Z16 pro rozšíření stávající ČOV Květnice.

c) Územní plán navrhuje zesílení kmenové stoky v ulici Na Ladech (mezi kříženími s ulicemi Hořcovou a Čtyřlístkovou) ~~a osazení odlehčovací komory s přepadem do VT Výmola~~.

d) Dešťové vody z jednotlivých objektů musí být likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí.

e) Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch likvidovat ve vhodných plochách co nejblíže místu jejich spadu, nebo svést do nejbližších vhodných recipientů.

d.2.2) energetika

a) Energetická koncepce navržených rozvojových ploch se zakládá na dvojcestném zásobování energiemi, a to:

- elektrická energie + zemní plyn;
- elektrická energie + obnovitelné zdroje energie pro vytápění.

b) Pro každý nově umisťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací na plochách s funkcí smíšenou obytnou) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění.

c) Provoz stacionárních zdrojů znečištění ovzduší je nutné provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 201/2012 Sb., v platném znění, a prováděcích předpisů.

d) Územní plán vylučuje umístění fotovoltaických a větrných elektráren na zemědělském půdním fondu (zemědělských pozemcích).

d.2.2.1) Zásobování elektrickou energií

a) Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizován, vyhovuje i pro návrhové období.

b) Územní plán navrhuje vybudování distribučních trafostanic pro rozvojové plochy, napojené na síť VN kabelovým vedením. Poloha trafostanic bude v územním řízení upřesněna tak, aby byl zajištěn přístup z veřejného prostoru pro stavební techniku a požární vozidla.

d.2.2.2) Zásobování plynem a teplem

a) Stávající systém zásobování plynem je stabilizovaný a zůstane zachován.

b) Rozvojové plochy budou napojeny prodloužením stávajících tras STL plynovodu.

d.2.3) telekomunikace

a) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován. Za účelem zkvalitnění telekomunikačních služeb územní plán stanovuje zásadu preferovat elektronické kabelové vedení z optických vláken.

d.2.4) odpadové hospodářství

a) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.

b) V rozvojových plochách budou vymezeny plochy pro sběrné nádoby na tříděný odpad v dostatečném počtu s ohledem na docházkovou vzdálenost.

c) Odpady vznikající v souvislosti s výstavbou budou separovány a prioritně využity nebo recyklovány, v případě nemožnosti využití budou likvidovány podle platných právních předpisů (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, příslušné prováděcí vyhlášky).

d.3) občanské vybavení

a) Návrh ÚP respektuje stávající plochy občanského vybavení.

b) Územní plán vymezuje plochu Z15 pro umístění školských a sportovních zařízení, sociálních služeb a administrativy obce.

c) Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20 % čistých podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení~~; s výjimkou plochy P02, kde se stanovuje podíl v minimální výši 10%~~. Tato podmínka neplatí jednotlivě pro plochy přestavby P02 a P03 zvlášť, ale bude odvozena z jejich vzájemného celkového součtu.

d) Za občanskou vybavenost, která se používá při posuzování podílu ploch vůči plochám bydlení, se v územním plánu považuje pouze veřejné občanské vybavení dle Stavebního zákona nebo prodejní komerční plochy nebo komerční služby. Nepřípustné jsou pro občanskou vybavenost v předchozí větě samostatné administrativní kanceláře či ateliéry.

e) V rámci řešení požadavků ochrany obyvatelstva územní plán stanovuje v rozsahu §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. tato opatření:

I. *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní* - Záplavová území při místním vzdutí vodní hladiny v důsledku extrémních přívalových srážek jsou v návrhu rozvojových zón obce plně respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje. Území obce se nenachází v záplavovém území zvláštní povodně v důsledku rozrušení vodního díla. Záplavové území Q_{100} je zakresleno v Koordinačním výkrese.

II. *Zóny havarijního plánování* – ÚP nevymezuje zóny havarijního plánování.

III. *Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události* – ÚP respektuje plán civilní ochrany obyvatelstva, chrání objekty určené k ukrytí obyvatelstva a bude řešeno dohotovením improvizovaných úkrytu ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby.

IV. *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování* - V případě ohrožení bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství a budov v majetku obce. Ubytování obyvatelstva bude realizováno v ubytovacích zařízeních a v civilních úkrytech. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.

V. *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci* – ÚP chrání objekty skladů v objektech občanské vybavenosti – obecní úřad.

VI. *Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce* – pro účely dočasného uskladnění nebezpečných látek bude sloužit plocha pozemku 820 k.ú. Květnice při jižním okraji správního území obce.

VII. *Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události* – ÚP respektuje krizový plán obce.

VIII. *Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území* – návrh ÚP nepřipouští vznik skladovacích ploch nebezpečných látek.

IX. *Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií* - Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude prováděno z veřejného vodovodu obce, cisternami, balenou vodou popř. ze soukromých studen (včetně průběžné kontroly). Pro nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování je nutné zajistit v rámci Integrovaného záchranného systému. Nově navrhované zastavitelné plochy obce je nutno

zabezpečit dostatečným zásobováním požární vodou a návrhem přístupových komunikací min. šíře 3 m pro požární techniku.

d.4) veřejná prostranství

a) Návrh ÚP respektuje stávající plochy veřejných prostranství (PV).

b) ÚP vymezuje plochy Z18 pro rozšíření místních komunikací.

c) ÚP vymezuje plochu přestavby P04 pro umístění obslužné účelové komunikace pro plochu bydlení Z03.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývaní nerostů a podobně

e.1) návrh koncepce uspořádání krajiny

a) Ve správním území obce Květnice jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy, které jsou nositeli koncepce uspořádání krajiny:

- Plochy vodní a vodohospodářské (W);
- Plochy zemědělské (NZ);
- Plochy lesní (NL);
- Plochy přírodní (NP);
- Plochy smíšené nezastavěného území (NS).

b) Stanovené krajinné plochy mají za cíl vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny, její prostupnost a návaznost na urbanizovaná území obce. Dále mají za cíl umožnit navrhovanou výstavbu s co nejmenšími dopady do krajiny a co s největší mírou kompenzačních opatření za zábor krajiny.

c) Návrh ÚP ukládá respektovat významné krajinné prvky.

d) ÚP ukládá doplnit podél cest a ve vhodných místech na zemědělských honech liniovou doprovodnou zeleň a obnovit polní cesty v rámci dostupnosti a prostupnosti krajiny.

e.2) návrh systému ÚSES

a) Územní plán upřesňuje vymezení následně uvedených skladebných částí územního systému ekologické stability vymezených Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje na nadregionální úrovni a stanovuje pro ně cílový stav:

Označení	**Cílový stav**
Nadregionální biokoridor K 66 Voděradské bučiny – Vidrholec	Přirozené stromové porosty, hospodářsky nevyužívaný les, extenzivně využívané louky, vodní tok, sadovnicky upravené porosty
Vložené lokální biocentrum LBC 2	Přirozené stromové porosty, extenzivně využívané louky s porosty přirozených dřevin, vodní tok
Vložené lokální biocentrum LBC 4	Sadovnicky upravené porosty, vodní tok, vodní plocha
Vložené lokální biocentrum LBC 16	Přirozené stromové porosty, extenzivně využívané louky, vodní tok

b) Územní plán vymezuje následující skladebné prvky ÚSES na lokální úrovni a stanovuje jejich cílové využití.

Označení, název	**Cílový stav**
Lokální biocentrum LBC 34	Přirozené stromové porosty, extenzivně využívané louky
Lokální biokoridor LBK 3	Přirozené stromové porosty, vodní tok

c) Územní plán vymezuje pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES tyto plochy změn v krajině:

Označení	Využití plochy	Skladebná část
K04	NP	LBC 34
K05	NP	LBK 3

d) Ve skladebných částech ÚSES:

- s využitím plocha přírodní (NP) a plocha vodní a vodohospodářská (W) nelze umístit stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 zákona s výjimkou stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury, mobiliáře, herních prvků a pěších a cyklistických stezek; umístění těchto staveb je možné za podmínky, že nebude omezena funkčnost skladebné části v systému,
- s využitím plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň (ZV) lze umístit pouze pěší cesty, mobiliář a herní prvky a nezbytnou technickou infrastrukturu,
- s využitím plocha vodní a vodohospodářská lze umístit pouze nezbytné vodohospodářské objekty, na vodní ploše je dále možné umístit malé pláže a mola pro koupání.

e) Biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech ÚSES a jejich případné hospodářské využití budou prováděny s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES pro ekologickou stabilitu území a zvýšení biodiverzity.

e.3) prostupnost krajiny

a) Prostupnost krajiny se zajišťuje primárně sítí silnic a účelových komunikací, u kterých se navrhuje doplnění liniovou zelení jako ochranného prvku těchto komunikačních tras a zároveň jako zvýšení ekologické stability přiléhajících území.

b) Součástí řešení zastavitelných ploch musí být zajištění prostupnosti území pomocí pěších a cyklistických tras do volné krajiny.

c) Pro zlepšení orientace v krajině se doporučuje zřizovat při komunikacích mobiliář s informačními prvky.

e.4) protierozní opatření

a) Rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány; naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability.

b) V místech vzniku lokálních záplav a splavování půdy vytvořit účinné protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy, izolační zeleň).

e.5) vodní hospodářství a opatření proti povodním

a) V řešeném území nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření. Územní plán stanovuje vytvářet podmínky pro zpomalení odtoku povrchových vod prostřednictvím tůní a ploch pro zadržování vody v krajině.

b) V nově zastavitelných plochách se ukládá vytvářet prostory pro zasakování srážkových vod – nenavrhuje se samostatná stoková síť dešťové kanalizace.

c) Územní plán respektuje vymezené záplavové území vodního toku Výmola.

d) Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území musí zůstat srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v tocích.

e.6) koncepce rekreačního využívání krajiny

a) ÚP respektuje stávající cyklotrasu 8207 Březí – Sluštice – Újezd nad Lesy – Klánovický les.

b) Pro rekreační využívání krajiny ÚP vymezuje cyklotrasy (C1, C2, C3) a účelové komunikace (ÚK1,ÚK2).

c) ÚP vymezuje plochu K05 pro rekreační využívání přírodních s možností umístění mobiliáře dětských hřišť, kynologie a aktivní rekreace.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) Návrh ÚP stanovuje členění ploch (podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s rozdílným způsobem využití pomocí:

- § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
- Metodiky MINIS.

b) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je graficky zobrazeno v hlavním výkrese (I.2) a koordinačním výkrese (II.1). U ploch změn je vždy grafická vizualizace (barevné označení) doplněna o příslušnou textovou zkratku (kód plochy), u stabilizovaných ploch je pro přehlednost textová zkratka umístěna jen ve vybraných plochách.

c) Návrh ÚP Květnice vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

kód plochy	typ plochy
(§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ	
BI	**BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské**
(§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE	
RN	**REKREACE na plochách přírodního charakteru**
(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OV	**OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura**
OS	**OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení**
(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
PV	**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**
ZV	**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň**
(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SV	**SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské**
SK	**SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční**
(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DS	**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční**
(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TI	**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě**
(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.)PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	
VS	**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**
(§13 *vyhl. č. 501/2006 Sb.*) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
W	**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**
(§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	

NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY LESNÍ

NL PLOCHY LESNÍ

(§16 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§17 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(Metodika MINIS) ZELEŇ

ZS ZELEŇ soukromá a vyhrazená

d) Návrh ÚP zařazuje každý pozemek správního území obce do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, čímž závazně stanovuje jejich hlavní využití a dále definuje přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky plošného a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Návrh ÚP definuje:

- hlavní využití – představuje typickou požadovanou formu využití s předpokladem jejího převažujícího podílu v dané ploše;
- přípustné využití - představuje doplňkové funkční využití k hlavnímu způsobu využití, přičemž za „související“ infrastrukturu a způsob využití se pokládají ty funkce a stavby, které souvisejí s funkcí hlavní;
- nepřípustné využití – není zcela úplným výčtem nepřípustných funkcí a staveb, neboť směrodatné je hlavní a přípustné využití a vše ostatní je nepřípustné, či podmíněně přípustné. V položce nepřípustné využití jsou uvedeny podskupiny druhů staveb a funkcí vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném (ev. hlavním) využití;
- podmíněně přípustné využití - v uvedené položce jsou specifikovány stavby či funkce, které je možno povolit jen při splnění podmiňujících skutečností;
- rodinný dům – stavba pro bydlení dle § 13 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., pro účely územního plánu podrobněji specifikována tak, že může obsahovat pouze jeden vstup z přilehlého provozně souvisejícího pozemku do společných uzavřených prostor stavby, ze kterých jsou dále obsluhovány jednotlivé byty; nepřípustné jsou tak rodinné domy, u nichž se architektonický návrh stavby řídí principy návrhu dvojdomů a trojdomů;
- dvojdům – stavební objekt, který je tvořen dvěma rodinnými domy, které mají společnou jednu stěnu a jejich fasády jsou zrcadlově převrácené;
- polyfunkční dům - stavební objekt (budova), kde funkce občanské vybavenosti činí více jak 50% čisté podlahové plochy celého objektu (budovy); těmito stavbami se nerozumí stavby občanské vybavenosti, pro které není přípustná funkce bydlení;
- podkroví - prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí šikmé střechy, kde se může nacházet pouze jedno podkrovní podlaží;
- podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu – v této položce je vymezení míry využití území, výškové regulace zástavby a hmotově prostorových aspektů funkčního využití:
  - max. index zastavěnosti území = maximální podíl zastavěné plochy k celkové výměře pozemku (budoucí podíl zastavěných ploch všemi budovami vůči celkové výměře pozemku);

- min. index zeleně = minimální podíl ploch zeleně vč. pěstebních ploch (které jsou schopné zasakování a retence tj. i rybníky, vodní nádrže či poldry), a to na rostlém terénu, k celkové výměře pozemku; Do zeleně na rostlém terénu se nezapočítává zatravňovací dlažba, zeleň na fasádách ani zeleň na střechách. Do zeleně na rostlém terénu se dále nezapočítávají plochy určené pro komunikace vč. pěších, skladování, parkování, odstavování vozidel, terasy apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a na případnou schopnost vsakování a také bazény, zahradní domky, ploty a jejich podezdívky, opěrné stěny apod.
- počet nadzemních podlaží = výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hřeben nebo atiku. Obvyklá konstrukční výška nadzemního podlaží je do 3,5 m.
- maximální výška stavby = vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu původního terénu na styku s fasádou stavby přivrácené k přístupovému veřejnému prostranství po úroveň hlavního hřebene střechy či nejvyšší atiky, a to pro následující druhy staveb (budov):
    - maximálně 8,5 m pro rodinné domy;
    - maximálně 13 m pro bytové domy;
    - maximálně 13,6 m pro bytové domy s minimálním podílem občanské vybavenosti nad 20%;
    - maximálně 9,5 m pro polyfunkční domy;
- Do maximální výšky stavby se nezapočítávají komíny, antény, hromosvody, výdechy TZB. Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací.
- Ustupující podlaží v případě šikmých střech může být pouze v jedné úrovni (v rovině římsy) pro využití střešními terasami. V případě plochých střech bude ustupující podlaží nanejvýše jedno, pro využití technologiemi objektu apod. Jiné objemové zvětšení střešní roviny není dovoleno.
- V případě dostaveb proluk, změn dokončené stavby nebo umisťování nových staveb a zařízení navazujících na již stávající zástavbu, musí maximální výška respektovat stanovené maximální výšky ve vymezených zónách prostorového uspořádání a zároveň také zohledňovat charakter a podlažnost navazující zástavby. Není možné překročit výškovou hladinu navazující zástavby.
- V případě změn dokončené stavby, která stanovenou maximální výšku již překračuje, může být změna stavby provedena za předpokladu, že bude zachována stávající výška nebo bude výška snížena tak, aby odpovídala stanovené maximální výšce dané územním plánem.
- minimální sklon střech se stanovuje na 26° u obytných (RD, BD) a polyfunkčních staveb;
- vikýře jsou u staveb přípustné za podmínky, že nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy, nejsou vyšší než 2,5 m, nezabírají v součtu více než jednu třetinu plochy střechy v kolmém průmětu a jsou umístěny tak, že nad nimi zůstává alespoň jedna třetina výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků; v délce střechy, paralelně k okapové hraně, jsou vikýře přípustné maximálně do 50 % celkové délky okapové hrany; v případě použití vikýřů je nepřípustné vikýře sdružovat do průběžných zlomených střešních rovin a vytvářet tak objemově hmotné spojení vikýřů nebo využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce;
- aktivní parter (přízemní část fasády domu s funkcí převažující občanskou vybavenost) staveb lze předsadit maximálně o 10 % původní šířky stavby, směrem do veřejného prostranství s výjimkou staveb v ploše přestavby P02 a P03, kde je předsazení stanoveno v zadání regulačního plánu.

e) Návrh ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

PLOCHY BYDLENÍ

BI BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné;
- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování s vysokou hlučností provozu;
- pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m^2;
- pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci;
- bytové domy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby;
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, penziony a ubytování v soukromí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- architektonické a hmotové řešení objektů pro bydlení musí kontextuálně navazovat na stávající zástavbu a nesmí narušit charakter území;
- nepřípustné jsou stavby řadových rodinných domů;
- nepřípustné jsou stavby roubené nebo srubové;
- přípustné formy zastřešení pro ~~obytné domy a~~ polyfunkční domy jsou šikmé (26° a strmější) - sedlové, valbové nebo polovalbové;
- nepřípustné jsou pro zastřešení obytných domů (rodinné a bytové domy) a polyfunkčních domů ploché, stanové a mansardové střechy;
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím musí být z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství;

- výšková regulace zástavby:
  - zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby – maximálně ~~2 nadzemní podlaží nebo~~ 1 nadzemní podlaží a podkroví;
  - dominanty nejsou přípustné.
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,3;
  - územní plán stanovuje podmínku 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;
  - min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m^2;
  - min. velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu je stanovena na 450 m^2;
  - min. index zeleně 0,55;
  - min. index zeleně 0,4 pro plochy souvisejícího občanského vybavení.

PLOCHY REKREACE

RN REKREACE na plochách přírodního charakteru

(§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- rekreace na plochách přírodního charakteru

Přípustné využití:

- stavby přípustné v nezastavěném území dle platných právních předpisů;
- stavby pro zkvalitnění podmínek pro využití území pro veřejnou rekreaci – hygienická zařízení;
- vodní a vodohospodářské plochy (stavby);
- plochy zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami;
- pozemky veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- stavby, které nejsou přípustné v nezastavěném území dle platných právních předpisů;
- oplocení pozemků s výjimkou ohradníků, průlezných ohrad či celodrátěných lehkých oplocení s možností migrace drobných živočichů.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí, ochrany přírody a krajiny:

- stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti a veřejných služeb bezprostředně souvisejících a slučitelných s rekreací na plochách přírodního charakteru.
- ~~a služeb bezprostředně související a slučitelné s rekreací.~~

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - zástavba s max. 1 nadzemním podlažím;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - jeden rekreační objekt o max. velikosti hlavní stavby 65 m^2 na jednu pozemkovou nebo stavební parcelu, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek;
  - min. velikost parcely pro rekreační objekt je stanovena na 450 m^2;
  - min. index zeleně 0,65.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura

(subtyp §6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení ve sféře nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání, sport a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- pozemky pro bydlení a polyfunkční domy obsahující funkci bydlení;
- pozemky pro výrobu.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- změna způsobu funkčního využití – druhu občanské vybavenosti u stávajících ploch občanské vybavenosti;
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby;
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- výšková regulace zástavby:
  - respektovat výškovou hladinu ~~sousední~~ zástavby obce, která nepřesahuje výšku 12,5 m;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,5;
  - min. index zeleně 0,4.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

(subtyp §6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení ve sféře tělovýchovy a sportu. Plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- plochy související s hlavním využitím jako doprovodný servis např. stravovací a ubytovací služby; tyto funkce nesmí převýšit 25 % podlažní plochy objektů.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- výroba a skladování.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:

- plochy související drobné občanské vybavenosti;
- plochy bydlení pro správce tělovýchovných a sportovních zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- výšková regulace zástavby:
  - zástavba bude vždy řešena s výškovým limitem do 12,5 m;
  - výška zastřešení sportovních hal je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na obec a podmínkou povolení, je prokázaní eliminace či neexistence negativního vlivu;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - min. index zeleně 0,3.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- bydlení;
- výroba a skladování;
- individuální rekreace.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - není stanovena.
  - míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích.

Přípustné využití:

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství;
- plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a v zastavitelných plochách (veřejná zeleň);
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- bydlení;
- výroba a skladování;
- rekreace.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – ~~jmenovitě~~ zejména veřejná sportovní a dětská hřiště, jejich sociální zázemí, přístřešky a související stánkový prodej.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - není stanovena.
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- území pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba), popř. služeb.

Přípustné využití:

- pozemky pro rodinnou rekreaci;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- stavby pro chovatelské a pěstitelské zázemí, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušné provozy;
- pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m^2;
- bytové domy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby;
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména penziony a ubytování v soukromí;
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například pozemky pro občanské vybavení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- dostavby proluk a nezastavěných ploch v plochách stabilizovaných jsou přípustné pouze za předpokladu, že nedojde k takovému narušení urbanistické koncepce a kontextu lokality a záboru veřejných prostranství, které by negativně ovlivnilo kvalitu dotčeného prostředí;
- dvojdomy a řadové rodinné domy jsou nepřípustné; souvislá zástavba, která přechází ve srostlý celek je vyloučena;
- nepřípustné jsou stavby roubené nebo srubové;
- přípustné formy zastřešení pro obytné domy a polyfunkční domy jsou pouze šikmé (26° a strmější) - sedlové, valbové nebo polovalbové;
- nepřípustné pro obytné domy a polyfunkční domy jsou formy zastřešení ploché, pultové, stanové a mansardové;
- oplocení na hranci s veřejným prostranstvím musí být z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství;
- maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,~~4~~3;

- územní plán stanovuje podmínku 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;
- min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m^2;
- min. index zeleně 0,55.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- nejsou vymezeny.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- architektonické a hmotové řešení objektů pro bydlení a pro občanskou vybavenost musí kontextuálně navazovat na stávající zástavbu a nesmí narušit charakter území;
- nepřípustné jsou řadové domy;
- nepřípustné jsou stavby roubené nebo srubové;
- přípustné formy zastřešení pro obytné domy a polyfunkční domy jsou pouze šikmé (26° a strmější) - sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové;
- nepřípustné formy zastřešení pro obytné domy a polyfunkční domy jsou ploché, stanové a mansardové;
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím musí být z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství;
- maximálně ~~3 nadzemní podlaží~~ 2 nadzemní podlaží + podkroví či ustoupené podlaží pro bytové domy nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví pro rodinné domy nebo polyfunkční domy;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,3;
  - územní plán stanovuje podmínku 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;
  - min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m^2;
  - min. velikost parcely pro 1 rodinný dům v rámci dvojdomu je stanovena na 450 m^2;
  - min. index zeleně 0,35 pro bytové domy a 0,55 pro rodinné domy.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací;
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky;
- plochy garáží a parkingů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky ostatních veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní;
  - dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě

(subtyp §10 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení na vodovodech, na kanalizacích, na energetických sítích, na telekomunikačních zařízeních.

Přípustné využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- pozemky související dopravní infrastruktury;
- pozemky zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - není stanovena;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VS PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

(§12 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- pozemky zahrnující plochy výroby a skladování a plochy občanského vybavenosti.

Přípustné využití:

- pozemky pro drobnou výrobu a služby;
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné.
- pozemky pro administrativní budovy související s výrobou nebo skladováním.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m^2.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a neohrožují zdraví obyvatelstva:

- stavby pro bydlení majitelů či služební byty pro zaměstnance v adekvátním rozsahu;
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- přípustné formy zastřešení jsou pouze šikmé ~~(26° a strmější)~~ - sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové;
- výšková regulace zástavby:
  - nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10 m od rostlého terénu;
  - pro objekty
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,6;
  - min. index zeleně 0,3.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(§13 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití - za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny (vodohospodářské plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu).

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- pozemky provozních staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- není stanoveno.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§14 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy pro převažující zemědělské využití (zemědělské pozemky včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav).

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - případná zástavba bude vždy řešena ~~jako přízemní tj.~~ s ~~1~~2 nadzemnímí podlažímí.
  - nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10 m od rostlého terénu.

PLOCHY LESNÍ

NL PLOCHY LESNÍ

(§15 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy pro převažující využití pozemků pro les.

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:
(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní tj. s 1 nadzemním podlažím.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§ 16 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ucelených území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a biokoridorů.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- umístění mobiliáře u veřejných komunikací (lavičky, odpadkové koše, informační systém apod.).

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- není stanoveno.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(§17 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní, u kterých s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění na tyto plochy;
- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Přípustné využití:

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí a nezhorší ochranu přírody a krajiny:

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělství, lesní a vodní hospodářství;
- odpočinkové altány v krajině respektující charakter území;
- rozhledny.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- stavby o max. 1 nadzemním podlaží s maximální výškou 6,5 m, s výjimkou rozhledny.

ZELEŇ

ZS ZELEŇ soukromá a vyhrazená

(§3 vyhlášky 501/2006 Sb.,)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

Přípustné využití:

- hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně
- vodohospodářské stavby
- výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;
- dětská hřiště;
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- bydlení;
- výroba a skladování;
- občanská vybavenost.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m^2;
- na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit :
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
  - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m^2 a do 5 m výšky;
  - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky;
  - bazény do 40 m^2 zastavěné plochy.

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

ÚP vymezuje tyto **veřejně prospěšné stavby (VPS)**:

KÓD VPS	Katastrální území	popis
VT 1	Květnice	plocha pro rozšíření ČOV Květnice
VD 1	Květnice	koridor přeložky I/12 (R12)
VD 2	Květnice	místní komunikace

ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření (VPO):

KÓD VPO	katastrální území	popis
VP 1	Květnice	rozšíření stávající pozemní komunikace
VU 1	Květnice	k založení prvku ÚSES – LBK 3
VU 2	Květnice	k založení prvku ÚSES – LBC 34
VU 3	Květnice	k zajištění funkčnosti NRBK 66

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

ÚP vymezuje tato veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

KÓD VPS	Parc. č. / Katastrální území	popis
PP 2	611/4; 613/13; 616/11 k.ú. Květnice	Veřejné prostranství – místní komunikace – PŘEDKUPNÍ PRÁVO PRO OBEC

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

Kompenzační opatření nebyla v ÚP stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

a) Návrh ÚP nevymezuje tyto územní rezervy.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

a) Návrh ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

a) Návrh ÚP vymezuje plochu **RP1** ~~**na žádost**~~ v rozsahu ploch změn **P02, P03** a přiléhajících pozemků viz Výkres základního členění území (I.1), se lhůtou vydání do 4 let od vydání změny č. 4.

b) Návrh zadání regulačního plánu **RP1**:

1. *Vymezení řešeného území*

   Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi ulicemi Koniklecová, K Sibřině, Na Ladech a Řeřichová a je zobrazeno ve Výkrese základního členění (I.1).

2. *Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

   Regulační plán ~~musí obsahovat~~ vymezí pozemky ~~plochy~~:

   - Bydlení;
   - Veřejných prostranství;
   - Veřejné občanské vybavenosti;
   - Sídelní zeleně;
   - Dopravní a technické infrastruktury.

   Dále může regulační plán vymezovat pozemky ~~plochy~~:

   - Komerční občanské vybavenosti;
   - Pro sport a tělovýchovu.

   Vymezení pozemků a jejich využití bude navrženo s respektem k zachování a rozvoji hodnot území, s cílem vytvořit v centru obce, v ploše P02, nový centrální veřejný prostor s aktivním parterem nabízející občanskou vybavenost, respektující a zachovávající historickou stopu bývalých zemědělských objektů a zachovávající objem Krýsovy vily (č.p. 14).

3. *Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb všech funkcí budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. ~~Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy.~~ Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro funkce BI a SK. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

Maximální hloubka parteru staveb bude 2 m, v případě funkce občanského vybavení bude přípustná maximální hloubka parteru 3 m. Užitnou plochu parteru lze využít maximálně s odstupem 1 m od hrany parteru.

Obr. Schématické vyjádření koncepčních podmínek návrhu zadání RP

4. *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

Regulační plán zajistí ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- stavební objekty bývalého statku;
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;
- cenná kulturní krajina;
- silnice III/01212.

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami (ozn. 1 a 5 viz obrázek Hodnoty a záměry v území) v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.

Regulační plán ~~jasně~~ vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského rybníku, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst (ozn. 4 viz obrázek Hodnoty a záměry v území), pokud nedojde k jejímu přeložení a východní část bývalého statku. Tento veřejný prostor břehu rybníku bude kompozičně provázán novým veřejným prostranstvím o minimální šíři 6 m s celým areálem bývalého statku včetně nového centrálního veřejného prostranství (ozn. 7 viz obrázek Hodnoty a záměry v území)~~,~~ a s přilehlými obslužnými komunikacemi ~~a plochou přestavby P03~~ (ozn. 3 viz obrázek Hodnoty a záměry v území).

Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého Lichtenštejnského statku, a to vyjádřením sice nového současného urbanistického konceptu, který ale bude respektovat v hrubých rysech, kontextuálně a proporčně, stávající urbanistickou kompozici. Dále návrh regulačního plánu zachová Krýsovu vilu v původní podobě nebo s úpravami, které neznehodnotí odkaz na původní objekt. Polygon ohraničený stavbami (budovy ozn. 1 a 5) bude navržen jako nové centrální veřejné prostranství s podmínečně přípustným využitím pro umístění podzemních garáží, stavby obecního komunitního centra či obecní administrativní budovy.

~~Na~~ Při východní ~~polovině~~ části pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající svou hranicí k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň v šíři minimálně 18 metrů formou parkových úprav (ozn. 2 viz obrázek Hodnoty a záměry v území) a tento pás bude prodloužen jižně podél břehu Mlýnského rybníku k parku Proutnice.

5. *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky). Regulační plán, za účelem řešení výše uvedených problémů, prověří umístění nové trasy silnice III. třídy v prostoru ohraničeného stavbami bývalého statku (schematicky ozn. 6 viz obrázek Hodnoty a záměry v území).

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.

6. *Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

7. *Požadavky na asanace*

Nejsou stanoveny.

8. *Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

   Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

9. *Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

   Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

   - rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
   - rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
   - rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
   - rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
   - rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
   - rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
   - rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
   - rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
   - rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;
   - rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
   - rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.

10. *Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

    Na základě stanoviska dotčeného orgánu nevyžaduje regulační plán posouzení EIA.

11. *Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

    Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi stavebníkem (nebo vlastníkem nemovitosti) a obcí Květnice, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.

12. *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

    Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

    Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

    - Hlavní výkres v měřítku 1:1000;
    - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:1000;
    - Výkres prostorové regulace v měřítku 1:1000.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- Koordinační výkres v M 1:1000;
- Výkres širších vztahů v M 1:5000;
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1:2000.

Dokumentace regulačního plánu RP1 bude zpracována v tištěné podobě, v počtu 4 paré. Dále bude dokumentace odevzdána v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu SHP a PDF.

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

Počet listů textové části územního plánu:	~~44~~49

Počet listů grafické části územního plánu	3 výkresy
I.1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000