

ÚZEMNÍ PLÁN VELEŇ

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 93 STAVEBNÍHO ZÁKONA
VÝROKOVÁ ČÁST

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

duben 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**Objednatel**

sídlo:

Obec VeleňHlavní č. p. 7
250 63 Veleňoprávněná osoba ve věcech smluvních:
určený zastupitel:Mgr. Radka Matějková, starostka obce
Ing. Jiří Kazda, místostarosta**Pořizovatel:**Městský úřad Brandýs nad Labem
-Stará Boleslav
Úsek územního plánování
Masarykovo náměstí 1/6
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

osoba splňující kvalifikační požadavky

Ing. Jaroslav Šimáček

Zpracovatel**ARCHUM architekti s.r.o.**

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

Oprávněná osoba ve věcech smluvních
a technických:

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Ing. arch. Šimon Vojtík

Ing. arch. Helena Stejskalová, ČKA 4099

Ing. arch. Markéta Hugová

Krajina

Ing. Adam Hloušek

GIS, Grafické výstupy

Ing. arch. Markéta Hugová

ÚSES

Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA 1129

Obsah

A	Vymezení zastavěného území	6
B	Základní koncepce rozvoje území obce.....	6
B.1	Koncepce rozvoje území obce.....	6
B.2	Ochrana a rozvoj hodnot	6
C	Urbanistická koncepce	7
C.1	Urbanistická koncepce a kompozice	7
C.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z), transformačních ploch (T) a ploch změn v krajině (K)	9
D	Koncepce veřejné infrastruktury	11
D.1	Technická infrastruktura - energetika	11
D.1.1	Zásobování elektrickou energií.....	11
D.1.2	Zásobování plynem.....	12
D.1.3	Ropovody	12
D.1.4	Sdělovací zařízení	12
D.2	Technická infrastruktura - vodní hospodářství.....	12
D.2.1	Zásobování pitnou vodou	12
D.2.2	Odkanalizování a čištění splaškových vod	12
D.2.3	Hospodaření s dešťovými vodami	13
D.3	Dopravní infrastruktura	13
D.3.1	Silniční doprava	13
D.3.2	Železniční doprava	13
D.3.3	Letecká doprava	14
D.3.4	Pěší doprava	14
D.4	Občanské vybavení, veřejný prostor	14
D.4.1	Občanské vybavení.....	14
D.4.2	Veřejný prostor	14
D.5	Odpadové hospodářství	14
E	Koncepce uspořádání krajiny.....	14
E.1	Koncepce uspořádání krajiny	14
E.2	Ochrana přírody a krajiny	17
E.3	Územní systém ekologické stability.....	17
E.4	Prostupnost krajiny	17
E.5	Protierozní opatření	18
E.6	Vodní režim - modrozelená infrastruktura, ochrana před povodněmi	18
E.7	Dobývání ložisek nerostných surovin	19
E.8	Staré ekologické zátěže	19

F	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	19
F.1	Definice pojmů	19
F.2	Společné podmínky.....	21
F.3	Koridory	22
F.4	ÚSES	23
F.5	Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 stavebního zákona v nezastavěném území.....	24
F.6	podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	26
	Bydlení individuální (BI)	26
	Bydlení hromadné (BH)	30
	Smíšené obytné všeobecné (SU)	31
	Občanské vybavení veřejné (OV)	34
	Občanské vybavení komerční (OK)	36
	Občanské vybavení sport (OS)	37
	Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)	38
	Výroba drobná a služby (VD)	39
	Výroba a skladování jiné (VX).....	41
	Smíšené výrobní všeobecné (HU).....	42
	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	44
	Doprava silniční (DS)	45
	Doprava drážní (DD)	46
	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	47
	Zeleň parková a parkově upravená (ZP)	48
	Zeleň zahradní a sadová (ZZ)	49
	Zeleň krajinná (ZK)	50
	Smíšené krajinné všeobecné (MU)	51
	Vodní a vodních toků (WT)	52
	Vodohospodářské (WH)	53
	Zemědělské všeobecné (AU)	54
	Lesní všeobecné (LU).....	55
	Přírodní všeobecné (NU)	56
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	57
H	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	57
I	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	58
J	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	58
J.1	Zadání RP.T03.....	58
J.2	Zadání RP.Z17.....	59

J.3	Zadání RP.Z20.....	60
K	Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.....	61
L	Stanovení pořadí provádění změn v území	61
M	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	61
N	Údaje o textové a grafické části.....	62

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 23. 12. 2024 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Koncepce rozvoje spočívá v ochraně kvalit prostředí (sídla i krajiny), doplnění deficitů a návrhu přiměřeného rozvoje sídla.

Koncepce rozvoje má následující principy:

- rovnoměrný a úměrný rozvoj sídla vč. podrobných regulativů způsobu využití,
- rozvoj je především soustředěn do ploch, které již byly vymezeny k zastavění předchozím územním plánem; rozvojové plochy vždy navazují na zastavěné území,
- je navržen rozvoj ploch pro občanskou vybavenost a sport,
- rozsáhlejší nebo komplikovanější plochy jsou navrženy pro zpracování regulačních plánů,
- regulace rozvoje bydlení jako ochrana před nadměrnou zátěží na veřejnou infrastrukturu obce a zhoršením kvality obytného prostředí,
- podrobná pravidla pro kvalitní výstavbu v sídle (uplatnění regulačních prvků a dalších prostorových regulací),
- zlepšení průchodností sídlem i krajinou,
- jsou nastavena pravidla pro ochranu nezastavěného území (podmínky pro umístování staveb dle § 122 stavebního zákona),
- ochrana stávající sídelní zeleně, doplnění ploch zeleně v návaznosti na sídlo a jako vhodný přechod do krajiny.

B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

V řešeném území byly identifikovány jak hodnoty architektonické a urbanistické, tak hodnoty přírodní.

Urbanistické a architektonické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny zejména stanovením urbanistické koncepce, rozčleněním na plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými regulativy a dalšími podmínkami využití území (prostorová regulace, regulační plán, a další).

Přírodní hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny zejména vhodnými regulativy a návrhy a opatřeními v krajině. Jedná se o plochy změn v krajině, návrhy liniové zeleně, cestní sítě a ochranou významných krajinných prvků. Přiměřenou koncepcí rozvoje je chráněna kvalitní orná půda.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj území za udržení příjemného obytného prostředí v dostupném krajinném zázemí, vytváří podmínky pro drobné komerční aktivity, dostupnou občanskou vybavenost, doplňuje zeleň ve vazbě na sídlo i v krajině. Respektuje limity využití území, zejména dopravní a technické infrastruktury a v neposlední řadě také kvalitní půdy a další přírodní limity. Pro ochranu a rozvoj charakteru území je územní plán zpracováván s prvky regulačního plánu.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
 - viz předchozí kapitola B.1,
- **koncepce uspořádání krajiny**
 - zachování a rozvoj znaků zemědělské krajiny (zasazení obce v krajině, ochrana vodních toků a ploch, nezastavěné nivy, stromořadí, meze)
 - doplnění liniových prvků krajinné zeleně v intenzivně zemědělsky využívaném území s důrazem na zvýšení biodiverzity a ekologické stability v kontextu trvale udržitelného zemědělství
 - zajištění prostupnosti krajiny
 - důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků
 - návrh opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny, zachování ekologické stability a přírodních hodnot a ochranu území před povodněmi
 - doplnění zelených ploch oddělujících zastavěné území od navrhovaného pražského okruhu
 - vytvoření přechodu sídla a krajiny – u zastavitelných ploch na hranici s nezastavěným územím jsou vymezeny plochy zeleně pro vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny
 - ochrana znaků krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny
- **koncepce veřejné infrastruktury**
 - občanská vybavenost, veřejný prostor
 - jsou vymezeny nové plochy pro občanskou vybavenost a sport odpovídající velikosti sídla
 - je dbáno na prostupnost sídel a kvalitu VP pomocí vymezení ploch PU a vhodných regulativů
 - dopravní infrastruktura
 - je důsledně dbáno na odpovídající parametry nově navržených komunikací v rozvojových plochách
 - je navrženo rozšíření silnic spojujících Veleň s Miškovicemi, Přezleticemi, Brázdímem a Sluhy o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň pro zajištění bezpečného pohybu pěších a cyklistů

- jsou vymezeny koridory z nadřazené dokumentace – koridor pro trasu pražského okruhu je respektován, do regulativů ploch a koridorů jsou navržena opatření, která mají minimalizovat negativní dopady a zátěž území (podmínka vybudování zeleného valu, návrh izolační zeleně apod.)
- technická infrastruktura
 - technická infrastruktura zásobující sídlo je navržena v míře odpovídající navrženému rozvoji
 - jsou respektovány limity technické infrastruktury v řešeném území
 - jsou vymezeny koridory z nadřazené dokumentace – pro přípořok ropovodu Družba a vedení VN 110 kV Třeboradice – Kbely
- **rekreace**
 - jsou potvrzeny stávající plochy parků, sportu a zahrádkářské osady
 - jsou vymezeny nové plochy sportu a přírodní rekreace
 - je podpořena rekreace na přírodních plochách vhodným návrhem na okraji sídla (park na místě bývalé skládky, plocha přírodní rekreace pod poldrem na Mratínském potoce apod.)
 - zachování a doplnění cestní sítě, obnova historických cest a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň)
 - zachování a doplnění ploch veřejné zeleně, prostupnost sídla, posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
 - územní plán zpřesňuje koridory ze ZÚR Středočeského kraje pro přípořok ropovodu Družba (R01), silniční okruh kolem Prahy: úsek D0 520 Březiněves – Satalice (D011) a vedení 110 kV Třeboradice – Kbely (E13) a to tak, že je z koridorů R01 a E13 vyjmuto zastavěné území a drobné zastavitelné plochy, koridor D011 je vymezen podle schválené dokumentace EIA, naopak v těchto koridorech jsou požadované stavby umožněny nadřazeně nad podmínky s rozdílným způsobem využití
 - územní plán potvrzuje návrh přeložky silnice II/244, pro řešení zátěže z průtahu silnice III. třídy (ulice Hlavní a Kostelecká)
 - územní plán navrhuje nové plochy chybějící občanské a sportovní vybavenosti
 - ochrana před povodněmi je řešena návrhem suchých poldrů
 - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením přechodové zeleně

Urbanistická kompozice sídel Veleň a Mírovce

Historické jádro Veleň je tvořeno rostlou venkovskou zástavbou. Původní orientace zemědělských dvorů již není téměř patrná. Hodnotou z pohledu charakteru zástavby, historické stopy a kvality veřejných prostranství jsou ulice Spojovací, V Zahradě, Na Růžku, Příčná a úseky ulic U Kovárny a Kostelecká založené ve 20. letech 20. století. Typický je jejich profil s chodníkem podél domů umístěných na uliční čáře, oddělený od vozovky zeleným pásem nebo ozeleněnou vsakovací rýhou. Veleň nemá historickou náves, významným centrálním prostorem je parčík před mateřskou školou a bývalým panským statkem. Významnou kvalitou je nový obecní park za základní školou a průmyslovými areály v kontaktu s novou zástavbou rodinných domů. Urbanisticky i historicky cenným prostorem je náves v Mírovicích, která se

vyznačuje také architektonicky nejhodnotnější zástavbou. Kvalitu veřejných prostranství v obou obcích zvyšuje přítomnost vodních toků.

Územní plán navrhuje pouze mírný rozvoj, zejména jsou převzaty rozvojové plochy z předchozí ÚPD. Ve Veleni jsou to drobné plochy navazující na zastavěné území. Oproti platné ÚPD je nově navrženo cca 9 rodinných domů. V Mírovicích zastavitelné plochy zcelují okraj sídla a doplňují přechod do krajiny. V blízkosti koridoru pražského okruhu jsou zastavitelné plochy mírně redukovány. Jedním z principů návrhu je přednostní využití zastavěného území před plošným rozšiřováním zástavby.

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z), TRANSFORMAČNÍCH PLOCH (T) A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn uvnitř i vně zastavěného území).

Označení	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
Z.01	DS	rozšíření komunikace o chodník a stezku pro cyklisty	2991
Z.02	Bl.4,PU	bydlení v RD, pěší cesta	6 000
Z.03	Bl.4	bydlení v RD	4 951
Z.04	DS	rozšíření komunikace o chodník a stezku pro cyklisty	3 504
Z.05	Bl.4	bydlení v RD, komunikace, izolační zeleň	7 825
Z.06	OS	sportovní areál	3 181
Z.07	OS	sportovní areál	12 518
Z.08	HU.2	výroba a služby	9 334
Z.09	DS	rozšíření komunikace o chodník a stezku pro cyklisty	4 422
Z.10	Bl.4, ZZ	bydlení v RD, zahrady	5 247
Z.11	Bl.4, ZZ, PU	bydlení v RD, zahrady, komunikace	12 057
Z.12	VX	skladování (bez nadzemních staveb)	6 887
Z.13	OV	rozšíření školy a související využití	2 299
Z.14	OV	občanské vybavení	3 411
Z.15	Bl.4	bydlení v RD	5 560
Z.16	PU	komunikace	1 644
Z.17	Bl.4	bydlení v RD	11 510
Z.18	DS	rozšíření komunikace o chodník a stezku pro cyklisty	180
Z.19	Bl.4, ZZ, PU	bydlení v RD, zahrady, komunikace	28 931
Z.20	Bl.4, ZK	bydlení v RD, doprovodná zeleň vodního toku	19 868
Z.21	PU	komunikace, parkování, izolační zeleň	6 173

Tabulka 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Transformační plochy

Územní plán dále vymezuje následující transformační plochy (tedy plochy změn v zastavěném území).

Označení	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
T.01	ZP	veřejná zeleň	88
T.02	OV	občanská vybavenost	524
T.03	HU.1	občanská vybavenost, administrativa a služby, výroba	8 779
T.04	ZZ	zahrady	9 413
T.05	ZK	doprovodná zeleň vodního toku	773
T.06	OK, ZK	občanské vybavení, administrativa a služby, izolační zeleň	12 364
T.07	ZK	doprovodná zeleň vodního toku	518
T.08	VD.2	nerušící výroba a služby	1 618

Tabulka 2 NAVRŽENÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Transformační plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (vně zastavěného území).

Označení	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
K.01	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru, biokoridor	12 179
K.02	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru, biocentrum	73 729
K.03	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru, biokoridor, pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu	95 372
K.04	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu	5 093
K.05	NU	zeleň přírodě blízkého charakteru	3 065
K.06	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru, biokoridor	31 912
K.07	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru	11 230
K.08	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru	667
K.09	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru, doprovodná zeleň vodního toku	10 118

K.10	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu	2 951
K.11	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu	11 832
K.12	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru, biocentrum	29 152
K.13	MU.r	zeleň přírodě blízkého charakteru umožňující rekreační využití	5 535
K.14	WH	suchý poldr	65 159
K.15	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru	18 350
K.16	ZZ.z	zahrady, zahradnictví s drobnými stavbami	2 491
K.17	ZK	zeleň přírodě blízkého charakteru, izolační zeleň	45 234
K.18	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu, biokoridor	31 396
K.19	WH	suchý poldr	31 310
K.20	ZZ.z	zahrady, zahradnictví s drobnými stavbami	7 815
K.21	ZK	pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu	16 405

Tabulka 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA

D.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nejsou navrženy změny na soustavě elektrického vedení. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Transformační stanice budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Jsou navrženy následující plochy pro napojení na elektrické rozvody NN:

- plochy pro obytnou výstavbu Z.02, Z.03, Z.05, Z.10, Z.11, Z.17, Z.19, Z.20,
- plochy pro občanské vybavení Z.13, Z.14,
- plochy pro sportovní vybavení Z.06, Z.07,
- plochy pro výrobu, služby a komerční vybavení Z.08.

Napojení ploch Z.17 a Z.20 podrobněji prověří regulační plán.

Do OP nadzemního el. vedení částečně zasahují zastavitelné plochy Z.03, Z.13, Z.14, Z.15 a transformační plocha T.04. Všechny plochy s výjimkou Z.13 jsou vymezeny již v předchozím územním plánu. OP je nutné respektovat.

Je vymezen koridor ze ZÚR Středočeského kraje pro vedení 110 kV Třeboradice – Kbely, také jako veřejně prospěšná stavba. Koridor byl v návrhu územního plánu zpřesněn v místech, kde zasahuje do zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

D.1.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nejsou navrženy změny na soustavě VL, SL ani NL plynovodu. Napojení nových rozvojových ploch na stávající rozvody plynu není nezbytné.

Do bezpečnostního pásma plynovodu nezasahují žádné zastavitelné plochy. Jediným stavebním záměrem v OP STL plynovodu je plocha Z.18, navržená pro rozšíření stávající silnice III/0101 o chodník a cyklostezku

D.1.3 ROPOVODY

Napříč řešeným územím mezi sídly Veleň a Mírovice prochází vedení ropovodu s vymezeným ochranným pásmem. Ochranné pásmo o celkové šíři 600 m zasahuje až do zastavěného území a je vyznačeno v koordinacním výkresu.

Do OP ropovodu zasahuje několik zastavitelných ploch pro obytnou výstavbu navazující na zastavěné území (Z.11 a Z.15), plochy občanského vybavení (Z.13 a Z.14), plocha drobné výroby T.08, plocha přírodní rekreace K.13 a plocha skladování Z.12, ve které není umožněno umístit nadzemní objekty, je možné pouze využití bez nadzemních staveb (např. manipulační plocha, skladování apod.). Plochy Z.11, Z.14, Z.15 a T.08 jsou vymezeny již v předchozím územním plánu.

Je vymezen koridor ze ZÚR Středočeského kraje pro přípož / zkapacitnění ropovodu Družba (R01, resp. CNZ.R01), také jako veřejně prospěšná stavba. Koridor byl v návrhu územního plánu zpřesněn v místech, kde zasahuje do zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

D.1.4 SDĚLOVACÍ ZAŘÍZENÍ

Nejsou navrženy změny v koncepci slaboproudých vedení.

Do OP kabelového vedení nezasahují žádné zastavitelné plochy. Stávající kabelová vedení budou buď respektována, nebo bude navrženo jejich přeložení.

Předpokládá se napojení nových rozvojových ploch na stávající sdělovací rozvody.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Nejsou navrženy změny v koncepci zásobování obce pitnou vodou. Pro stabilizaci vodovodního řadu je navrženo zokruhování novým řadem od stávajícího vodojemu v trase stávající účelové komunikace na obecních pozemcích napojenou na stávající vodovodní řad ulicí V Borovičkách.

Nově navržené rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady.

D.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

Nejsou navrženy změny v koncepci odkanalizování obce.

Nově navržené rozvojové plochy budou napojeny na stávající kanalizační stoky se zakončením na ČOV Veleň. Rozšíření ČOV Veleň je podmínkou pro využití ploch Z.17 a Z.20.

D.2.3 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Obec má oddělenou dešťovou kanalizaci pouze v lokalitě rodinných domů na severovýchodě obce, v ulicích Na Kopečku a Na Kocandě. Dešťové vody z nově postavených RD jsou likvidovány v retenčních šachtách a vsakem do terénu na jednotlivých pozemcích.

Srážkové vody ze zastavitelných ploch budou v maximální možné míře zadržovány přímo na pozemcích a využívány v místě vzniku (akumulace, zálivka). Popřípadě mohou být vsakovány vhodným technickým zařízením do terénu a využívány pro zlepšení místního mikroklimatu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.).

Pro ochranu před náhlými povodněmi jsou navrženy dva suché poldry / suché retenční nádrže na Třeboradickém a Mratínském potoce. Vymezeny jsou též jako veřejně prospěšná stavba.

D.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.3.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán stabilizuje stávající trasy komunikací a navrhuje doplnění místních komunikací v souvislosti s navrženým rozvojem.

Z nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – je převzat koridor pro silniční okruh kolem Prahy: úsek D0 520 Březiněves – Satalice. Vymezen je též jako veřejně prospěšná stavba. Koridor byl převzat ze schválené dokumentace EIA (tunelová varianta schválena usnesením vlády v červnu 2025). Umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen, ve vzdálenosti do 150 m od zastavitelných ploch pro bydlení je podmíněno jejím vedením v tunelu a současným umístěním protihlukových opatření, prioritně valů.

Dále je z nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – převzat koridor pro přeložku silnice II/244: úsek Mratín - Přezletice. Vymezen je též jako veřejně prospěšná stavba. Koridor je zpřesněn na základě podrobnější dokumentace. Zprovozněním přeložky silnice II/244 a přeložky silnice II/610 (mimo řešené území) je podmíněno zprovoznění úseku D0 v řešeném území.

Dále jsou navrženy následující úpravy na silnicích III třídy:

- rozšíření silnice III/2444 ve směru na Přezletice o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň, navrženo v šíři 5 m (plocha Z.09),
- rozšíření silnice III/0101 ve směru na Brázdim o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň, navrženo v šíři 5 m (plocha Z.04),
- rozšíření silnice III/0101 ve směru na Miškovice o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň (plocha Z.18),
- rozšíření silnice III/2444 ve směru na Sluhy o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň, navrženo v šíři 5 m (plocha Z.01).

Územní plán dále navrhuje nové místní komunikace k obsluze zastavitelných ploch. Komunikace jsou navrženy v odpovídajících parametrech a je dbáno na jejich zokruhování, pokud to místní podmínky dovolují.

D.3.2 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Okrajem řešeného území prochází železniční trať Skály odbočka – Turnov. Ochranné pásmo dráhy je respektováno.

D.3.3 LETECKÁ DOPRAVA

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu Letiště Kbely zařízení Ministerstva obrany. Limity vyplývající z ochranných pásem jsou respektovány.

D.3.4 PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán navrhuje doplnění cestní sítě v krajině a na rozhraní sídel a krajiny. Jedná se většinou o cesty dle regulativů ploch PU. Dále jsou navržena liniová bezmotorová propojení za účelem zlepšení prostupnosti krajiny a rekreačního potenciálu krajiny.

D.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÝ PROSTOR

Koncepce občanského vybavení a veřejného prostoru je definována v kapitole C.1.

D.4.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje plochy komerčního a nekomerčního občanského vybavení (OV – občanské vybavení veřejné, OS – občanské vybavení – sport a OK – občanské vybavení komerční). V rámci ploch OV je možné provozovat i komerční občanskou vybavenost. Komerční aktivity je možné v rámci regulativů realizovat i v plochách SU – smíšené obytné všeobecné. Občanské vybavení je umožněno také v plochách HU – smíšené výrobní všeobecné.

Územní plán vymezuje plochy stávající občanské vybavenosti a doplňuje plochy OV v sídle Mírovice a plochy OS na východním okraji sídla Veleň ve vazbě na krajinnou zezeň.

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy pro občanskou vybavenost veřejnou v návaznosti na obecní park na rekultivované skládce. Záměrem je vytvořit rezervy pro sociální služby v obci (např. domov pro seniory) s ohledem na stárnutí populace.

D.4.2 VEŘEJNÝ PROSTOR

Veřejná prostranství jsou vymezena převážně plochami PU a ZP. Jedná se o drobné plochy sídelní zeleně a veřejných prostranství, často plnicích více funkcí (zejm. dopravní).

Zastavitelné plochy, které nemají vymezeny samostatné plochy veřejných prostranství, jsou podmíněny pořízením regulačního plánu, kde jsou popsány požadavky na jejich vymezení.

D.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

V územním plánu je vymezena stávající plocha pro sběrný dvůr v ploše TU v návaznosti na ČOV. Drobná sběrná místa jsou dále zřízena ve Veleni u MŠ a v Mírovicích. Koncepce odpadového hospodářství není územním plánem měněna.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Doplnující průzkumy a rozborů ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z územně analytických podkladů (ÚAP), je podřízena především zájmům trvale udržitelného rozvoje a potřebě posílit ekologickou stabilitu a biologickou rozmanitost intenzivně

zemědělsky využívané krajiny, společně s podporou vodního režimu území. Klíčovým prvkem je doplnění a obnova liniových prvků krajinné zeleně a společně s tím i zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy i člověka. Dochází ke stabilizaci nivních území, vodních toků a ploch, tím je podpořeno zadržování vody v krajině a předchází se povodním. Tato opatření jsou kombinována s vodohospodářskými řešeními (vymezení ploch pro výstavbu suchých poldrů).

Součástí koncepce je rovněž vytváření zelených ploch oddělujících zastavěné území od navrhovaného pražského okruhu a vymezení přechodových ploch mezi sídlem a volnou krajinou. Tyto plochy zeleně na rozhraní zastavěného a nezastavěného území napomáhají plynulému začlenění zástavby do krajiny.

V územním plánu jsou tato opatření vyjádřena:

- základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavitelnou a nezastavitelnou; přírodní, produkční a obytnou;

- rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola F.3)

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
 - plochy lesní (LU) - zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
 - plochy zemědělské (AU) - zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí a plochy trvalých travních porostů
 - plochy přírodní (NU) - plochy pro ochranu přírody a krajiny, především přírodně cenné lokality a registrované významné krajinné prvky
 - plochy zeleně krajinné (ZK) - účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicko-stabilizační (např. liniová zeleň v krajině, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny, plochy nivy aj.)
 - plochy smíšené krajinné - rekreace nepobytová (MU. r) - plochy bez převažujícího způsobu využití, účelově méně vyhraněné, kombinace extenzivní zemědělské funkce - louky, přírodě blízké krajinné zeleně a nepobytové rekreace
 - plochy vodní a vodních toků (WT) - vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
 - plochy vodohospodářské (WH) - stavby a opatření na ochranu před povodněmi (suché poldry)
 - plochy veřejných prostranství (PU) - plochy pozemních komunikací, v krajině zejména účelové komunikace mimo zastavěné území a nezpevněné cesty v krajině
- dále se uplatňují:
 - plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) - plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích
 - plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) - nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrady a sady), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům;
 - plochy dopravy silniční (DS) - plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků apod.

- vytyčením liniových prvků jako překryvné vrstvy

Liniová zeleň - je samostatný nebo doplňující prvek plnící několik funkcí. Je navržena z důvodu zvýšení biodiverzity a ekologické stability zemědělské krajiny v kontextu trvale udržitelného zemědělství. Vznikající zelené koridory se stávají prostředím pro udržení edafonu (společenstva organismů žijících v půdě), ale i drobných živočichů a různých druhů rostlin. V některých místech má liniová zeleň i funkci opatření proti erozi (větrná, vodní). Členění rozsáhlých bloků orné půdy přispívá k vytvoření harmonického měřítka krajiny. V neposlední řadě je také navržena jako pohledová či protihluková bariéra.

Zeleň je navržena s ohledem na parcelaci pozemků a přiměřenost dělení půdních bloků.

Pásky zeleně mají šířku min. 4 m s bylino-travním porostem a výskytem dřevin (keřové porosty, výsadby stromů, stromořadí, aleje).

Bezmotorová propojení - doplňují cestní síť a tím zlepšují prostupnost krajiny zejména pro pěší a cyklisty. Doplněním vznikne větší počet krátkých okruhů a zvýší se tím rekreační potenciál krajiny, zejména pro místní obyvatele.

Protihlukový val - vymezení přibližného umístění protihlukového valu, z důvodu ochrany stávající obytné zástavby před hlukem z plánovaného Pražského okruhu. Konkrétní umístění a parametry valu budou vymezeny na základě projektové dokumentace Pražského okruhu.

Pomocí ploch s rozdílným způsobem využití a vytyčením liniových prvků jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizována opatření:

- zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména údolní nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné vegetační prvky v zemědělské krajině, cesty apod.) při respektování požadavků současného hospodaření v území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb; návrh liniové zeleně přednostně na pozemcích, které měly historicky podobné využití, s ohledem na současné nároky hospodaření (upřednostnění ortogonální půdních bloků, minimalizace ostrých úhlů apod.)
- důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce,
- zachování charakteristického způsobu využití krajiny, vytvoření podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.),
- opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních v nivách vodních toků a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních, smíšených nezastavěného území a ploch zemědělských s trvalými travními porosty; umožnění obnovy a budování vodních ploch v plochách přírodních, zemědělských, lesních a smíšených nezastavěného území; respektování vymezených záplavových zón jakožto ploch nezastavitelných,
- zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability nad rámcem ÚSES, respektováním významných krajinných prvků a jejich rozvojem návrhem ploch přírodních,
- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit jako předpokladu obytnosti krajiny; respektování rekreačních vazeb, stabilizace prostupnosti krajiny a návrh rozvoje - cest pro pěší a jejich doprovodné vegetace v plochách a liniích.
- vhodný přechod sídla do krajiny (plochy smíšené nezastavěného území na okraji zastavěného a zastavitelného území),

- vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch ochrannou zelení pro mírnění negativních vlivů využívání území.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole C.2.

E.2 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Koncept ochrany přírody a krajiny spočívá především v návrhu ploch krajinné zeleně v intenzivní zemědělské krajině, a tím zvýšení její ekologické stability a ochrany. Plochy zeleně jsou navrhované zejména jako liniová zezeň nebo v plochách ÚSES.

Důraz je kladen i na zachování a obnovu ploch niv a údolnic (vymezené zejména v plochách NU, ZK v sídle také ZZ) i dalších významných krajinných prvků a návrh ploch pro realizaci prvků ÚSES.

Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především:

- ochranou hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES,
- návrhem ekologicky stabilizačních segmentů v krajině, nad rámec ÚSES
- vytyčením registrovaných významných krajinných prvků (VKP) Pod hájem, Kocanda, Skalnatá strž Aronka, do území okrajově zasahují VKP Za hájkem a Zlatý kopec. Vytčením významných krajinných prvků stanovených zákonem: vodní plochy a toky, lesy a údolní nivy

E.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území obce jsou v souladu s požadavky Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (MŽP 2017) vymezena tři lokální biocentra LBC.VE01, LBC.VE02 a LBC.VE03. Tato biocentra jsou spolu s dalšími prvky ÚSES i mimo řešené území propojeny lokálními biokoridory.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou oproti původnímu územnímu plánu obce mírně upraveny. Především se jedná o úpravu biokoridorů z důvodů omezení zásahu do obhospodařovaných ploch zemědělské půdy. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních obcí v souladu s jejich ÚPD.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty, podél vodních toků i louky. Popsaná přirozená společenstva v území jsou: 7 - Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

E.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající cestní síť včetně doprovodné vegetace je územním plánem stabilizována. Návrh cestní sítě v krajině zahušťuje doplněním několika bezmotorových propojení. Tím se zvyšuje rekreační potenciál krajiny, zejména pro místní obyvatele. Tato síť je doplněna o doprovodnou vegetaci (zejména ZK), která má zároveň i ekostabilizační a protierozní funkci. Navrhované linie jsou trasované s ohledem na majetkové poměry při hranici pozemků i na současné nároky zemědělců (upřednostnění ortogonální půdních bloků, minimalizace ostrých úhlů apod.). Propojení jsou vymezena překryvnou vrstvou liniových prvků. Liniovými prvky jsou také vyznačena navrhovaná napojení v přímé návaznosti na sídlo.

Konkrétně jsou vytyčena propojení:

- východo-západní propojení v pokračování ulice Na Zádole navazující na polní cestu vedoucí z Mírovic na sever (navazující na ulici Fr. Pokorného)
- pokračování polní cesty vedoucí z Mírovic na sever (navazující na ulici Fr. Pokorného) směrem na sever (propojení 2 polních cest)
- bezmotorové propojení v pokračování ulice Polní (Mírovice) směrem do Třeboradic (koordinace s výstavbou suchého poldru)
- polní cesta podél Hovorčovického potoka na severu k. ú. (stávající cesta)
- bezmotorové propojení z ulice Hlavní do ulice U Skalky (Mírovice)
- bezmotorové propojení z ulice Hlavní do ulice Ke Křížku (Mírovice)
- propojení z ulice K Cihelně k bývalé skládce odpadu (ze severozápadu)
- průchod ke komunikaci a parkovací ploše severně od ulice Polní (Mírovice)

E.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán prověřil erozní ohrožení a navrhuje opatření k jeho snížení. V území se ve valné většině nachází plochy s půdami mírně ohroženými větrnou erozí. Vodní eroze vzhledem k převážně rovinatému terénu není ve většině území problém. Výjimkou jsou svahy v blízkosti vodních toků, zejména pravý břeh Mratínského potoka. Ochrana vůči nepříznivým účinkům zejména vodní eroze spočívá v:

- zejména zachování ploch lesních (LU) na prudkých svazích,
- vymezení a návrhu ploch přírodních (NU a ZK) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny (např. plocha K.12),
- vymezení a návrh ploch a linií drobné krajinné zeleně (meze, liniová vegetace aj.), zejména jako opatření proti větrné erozi. Možnost hlavního využití zemědělských ploch (AU) jako trvalý travní porost (viz kapitola F.3).

E.6 VODNÍ REŽIM - MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PŘED POVODŇMI

Územní plán navrhuje opatření v krajině, která mají mj. za cíl zvyšovat schopnost krajiny zadržovat vodu v kombinaci s vodohospodářskými opatřeními.

Ochrana před povodněmi v území zajišťuje:

- vytyčení vodohospodářských ploch (WH) pro výstavbu suchých poldrů,
- podpora niv vodních toků stabilizací nebo návrhem zejména jako plochy krajinné (ZK) nebo přírodní (NU), možnosti přípustného využití jako jsou opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.) na plochách zemědělských a krajinných (viz kapitola F.3),
- podpora retence krajiny a protierozní opatření (viz výše).

Záplavová území Q100, Q20, Q5 a Qaz jsou zobrazena v koordinačním výkresu. Do záplavového území zasahuje několik zastavitelných ploch, všechny jsou však převzaté z platné ÚPD.

Pouze plocha Z.12 je vymezená nově, jedná se ale pouze o manipulační plochu bez možnosti stavby nadzemních objektů.

E.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území se nachází netěžený dobývací prostor 70362 – Brázdim, výhradní ložisko cihlářské suroviny 3107000 – Brázdim a chráněné ložiskové území 10700000 – Brázdim.

Územní plán nenavrhuje do CHLÚ ani ložisek žádné rozvojové plochy.

E.8 STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

V řešeném území jsou dle evidence SEKM známy dvě ekologické zátěže. Jedná se o skládky odpadů Veleň a Brázdim, které byly uzavřeny a jsou postupně rekultivovány.

Řízená skládka TKO Veleň byla provozovaná do roku 2007. Od roku 2014 byla skládka postupně upravována návozem ornice a ozeleňována. Jsou zde osazeny drobné herní prvky a mobiliář. Územní plán zde navrhuje plochu veřejné zeleně ZP.

Řízená skládka Brázdim byla provozovaná do roku 2000. Po zavezení prostoru vytěženého hliniště bylo provedeno ozelenění zalesněním. Územní plán zde vymezuje plochu zemědělskou AU.1 s možností umístění FVE.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 DEFINICE POJMŮ

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

- **doprovodná zeleň / vegetace** značí liniovou vysokou zeleň nebo alej případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou (a) nebo protierozní funkci;
- **koeficient zeleně (KZ)** je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku; do ploch zeleně lze započítávat zatravněvací dlaždice; pokud není možné ve stabilizovaných plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné při povolování změn dokončených staveb nebo při nové výstavbě po demolici stávajících staveb (přestavba ve smyslu náhrada původních staveb novými) koeficient nedodržet; ani v tomto případě však není možné snížit dosavadní podíl zeleně;
- **koeficient zastavěných ploch (KZP)** je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy a zpevněné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

- **maximální výška zástavby** je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty;
- **negativní vlivy** – označením se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví; jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu;
- **nerušící funkce** jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích;
- **plocha** je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;
- **podlažnost** je dána počtem nadzemních podlaží (NP) včetně podkroví (+P). Dále je pro výšku určenou nadzemními podlažími závazná také výška v metrech, a to:
 - pro 1NP platí maximální výška zástavby 5 m,
 - pro 1NP+P platí maximální výška zástavby 9 m, není-li v podmínkách prostorové regulace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak,
 - pro 2NP platí maximální výška zástavby 9 m, není-li v podmínkách prostorové regulace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak,
 - pro 2NP+P platí maximální výška 12 m,
- **regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území;
- **služby** – hospodářská činnost nezahrnující prodej zboží, výrobu nebo skladování;
- **stavební čára** vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy stavební pozemek na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Není-li stanovena odchylka, zástavba musí ležet na stavební čáře.
- **stavební pozemek** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je součástí jedné plochy s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch změn vymezených v kapitole F.2.5);
- **údolní nivy** – pro účely územního plánu jsou jimi označeny zejména nivní polohy vodních toků; zahrnují i další velmi stabilní a přírodovědně hodnotné biotopy, nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé plochy;
- **uliční čára** je rozhraním mezi veřejným prostorem či komunikací a soukromým pozemkem. V běžných případech je hranicí, která uliční čáru vymezuje, průčelí domu nebo plot, na které pak navazuje chodník, komunikace nebo veřejná zeleň;

- **veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru;
- **zastavěná plocha stavebního pozemku** je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb) umístěných na stavebním pozemku;
- **zeleň** je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.;
- **zpevněná plocha** je plocha, kterou je možné zpevnit jiným způsobem než realizací staveb; např. se může jednat o komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény;

F.2 SPOLEČNÉ PODMÍNKY

- Pro všechny rodinné domy platí, že mohou mít maximálně 2 bytové jednotky se společným vstupem
- Pro parkovací stání pro bydlení platí, že na jednu bytovou jednotku do 300 m² jsou třeba dvě parkovací stání. Pro bytové jednotky nad 300 m² se využije platná vyhláška o požadavcích na výstavbu nebo odpovídající právní předpis.
- Fotovoltaické panely jsou přípustné na všech střeších i fasádách.
- V nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území v maximální možné míře zadržovány přímo na pozemcích a využívány v místě vzniku (akumulace, zálivka). Popřípadě mohou být vsakovány vhodným technickým zařízením do terénu a využívány pro zlepšení místního mikroklimatu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.).
- Dále se definuje plovoucí značkou „bezmotorové propojení“. Značka naznačuje směr pěšího propojení a je možné se od ní vzdálit do 30 m na každou stranu. Pěší propojení může být nezpevněné, umožňující pěší prostupnost v krajině.
- Do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu (zabezpečovací pásmo ropovodu) je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů a keřů.
- K výsadbám v krajině volit druhovou skladbu odpovídající přírodním podmínkám v lokalitě (autochtonní dřeviny), v prvcích ÚSES je pak využívat výhradně.
- V ploše CHLÚ jsou stavby netěžebního charakteru podmíněné výjimkou podle § 18 odst. 19 horního zákona (zákon č. 44/1988 Sb.).
- Pro zlepšení podmínek vodního režimu je v celém správním území obce je přípustné:
 - a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků

(zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítě, vsakovacími travními pruhy),

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

F.3 KORIDORY

Jsou vymezeny koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace. Využití těchto koridorů je nadřazeno plochám s rozdílným způsobem využití.

Po umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen, je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá. Stavby v plochách a částech ploch, které koridor překrývá, mohou být v těchto plochách dle jejich určeného způsobu využití umístěny, avšak pouze za podmínky funkční a prostorové koordinace záměrů se záměrem stavby, pro kterou je koridor vymezen. V rámci této koordinace platí prioritizace záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

Koridor CNZ.D011 pro dopravní infrastrukturu – dálnici D0 520 Březiněves – Satalice

V tomto koridoru lze umísťovat stavbu, pro kterou je koridor vymezen, a stavby související (zářezy, náspy, opěrné a protihlukové zdi a valy, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura), přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny. Umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen, ve vzdálenosti do 150 m od zastavitelných ploch pro bydlení je podmíněno je podmíněno jejím vedením v tunelu a současným umístěním protihlukových opatření, prioritně valů. Zprovoznění úseku D0 v řešeném území je podmíněno zprovozněním přeložky silnice II/244 a zprovozněním přeložky silnice II/610 (mimo řešené území).

Koridor CNZ.D177 pro dopravní infrastrukturu – přeložku silnice II/244

V tomto koridoru lze umísťovat stavbu, pro kterou je koridor vymezen, a stavby související (zářezy, náspy, opěrné zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura), přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny. Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech a minimální nezbytně nutné míře i s přesahem mimo vymezený koridor.

Koridor CNZ.R01 pro technickou infrastrukturu – přípož ropovodu Družba

V tomto koridoru lze umísťovat stavbu, pro kterou je koridor vymezen, a další vyvolané stavby technické infrastruktury související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Koridor CNZ.E13 pro technickou infrastrukturu – vedení 110 kV Třeboradice – Kbely

V tomto koridoru lze umísťovat stavbu, pro kterou je koridor vymezen, a další vyvolané stavby technické infrastruktury související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

F.4 ÚSES

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 122 zákona č. 283/2021 Sb., které nejsou vyloučeny níže; lze umísťovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES; dále platí, že jsou v souladu s charakterem plochy (např. les – stavby pro lesnictví).
- Oplocení v ÚSES je zcela vyloučeno, s výjimkou dočasného oplocení nutného pro založení ploch zeleně a jeho ochranu před zvěří.
- Nepřípustné jsou stavby, opatření a zařízení pro zemědělství, ekologická a informační centra.

Pro využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků je žádoucí;

- podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Pro využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

F.5 UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ UVEDENÝCH V § 122 STAVEBNÍHO ZÁKONA V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umístovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod, pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále pro ochranu přírody a krajiny.

- a) pro veřejnou dopravní infrastrukturu
 - Dle regulativů jednotlých ploch s rozdílným způsobem využití.
- b) pro zemědělství
 - Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby musí být dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a mohou být umístěny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umístit v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
 - Výslovně se vylučuje umístování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.
- c) pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti
 - Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (typu sklad krmiva) do 1 NP a max. výšky 5 m.
- d) pro rekreaci
- Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umístování nových staveb dopravní infrastruktury. Jiné stavby pro rekreaci jsou vyloučeny.
- e) vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry
- Vyhledávání a průzkum se vylučuje jinde než ve stanoveném CHLÚ.
 - Těžba se vylučuje jinde než ve stanovených dobývacích prostorech.
- f) pro veřejnou technickou infrastrukturu
- V nezastavěném území lze umístit výroby a zdroje energie, zařízení pro akumulaci energie, vč. výroben energií z obnovitelných zdrojů, vč. fotovoltaických, agrovoltaických a větrných elektráren, pouze pokud splňují následující podmínky:
 - minimální vzdálenost 1500 m od hranice zastavěného území,
 - minimální vzdálenost 30 m od hranice lesních pozemků,
 - umístění mimo pozemky s I. a II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu a PUPFL,
 - umístění mimo územní systém ekologické stability, mimo významné krajinné prvky a mimo plochy přírodní (NU),
 - maximální výška větrných elektráren 20 m, maximální výška fotovoltaických a agrovoltaických elektráren 4 m, maximální výška ostatních staveb 5 m,
 - zachování prostupnosti v krajině, maximální výměra bloku je 1 ha, maximální délka nejdelší hrany je 500 m, minimální šířka mezi bloky je 10 m.
 - Fotovoltaickou elektrárnu lze umístit v ploše AU.1.

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně; je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení, s výjimkou ploch ZZ (zeleň zahradní a sadová). Není přípustné přerušit cesty v krajině.

F.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)****Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití:

- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, dětská hřiště
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící služby (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy)
- obchodní zařízení (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy)

Za podmínky, že plochy pro podmíněně přípustné využití nepřesahují 50% hrubé podlažní plochy určené pro bydlení a dále za podmínky, že svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž

Nepřípustné využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

	BI.1 Historická založená zástavba rodinných domů	BI.2 Historická volná zástavba rodinných domů
Charakter zástavby	Zástavba tvořená rodinnými domy v individuálních zahradách. Zástavba až na výjimky leží na uliční čáře. Domy mohou stát až na hranici parcel sousedních domů, aniž by se jednalo o společně založené dvojdomy nebo řadové domy.	Zástavba tvořená rodinnými domy v individuálních zahradách. Zástavba je umístěna volně na pozemcích bez vazeb na okolní zástavbu. Domy mohou stát až na hranici parcel sousedních domů, aniž by se jednalo o společně založené dvojdomy.
KZP max	0,4	0,4
KZ min	0,6	0,6
Min. velikost stavebního pozemku	400 m ²	400 m ²
Max. podlažnost, max výška nadzemních objektů	1NP+P nebo 2NP, max 9 m	1NP+P nebo 2NP, max 9 m Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat odlišnou historickou podlažnost
Počet BJ	Maximálně 2 bytové jednotky	Maximálně 2 bytové jednotky
Tvar střechy	Sedlová, polovalbová, pultová, plochá U vedlejších staveb je přípustná pultová nebo plochá střecha	Není stanoven Stavby navazující na Mírovickou náves musí mít sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu. U vedlejších staveb je přípustná pultová střecha
Oplocení	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. · Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. · <u>Oplocení mezi soukromými pozemky</u> nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru. · Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané. 	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. · Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. · <u>Oplocení mezi soukromými pozemky</u> nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru. · Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané.
Stavební čáry	<ul style="list-style-type: none"> · Stavební čára je identická s uliční čarou 	Odvozuje se od stávající stavební čáry v uliční frontě.

	<ul style="list-style-type: none"> · Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry 	<ul style="list-style-type: none"> · Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od převažující stavební čáry
	BI.3 Novodobá založená zástavba rodinných domů	BI.4 Novodobá volná zástavba rodinných domů
Charakter zástavby	Zástavba tvořená rodinnými soliterními domy, dvojdomy a řadovými domy v individuálních zahradách. Zástavba má jednotnou stavební čáru a umístění staveb na pozemku.	Zástavba tvořená rodinnými soliterními domy v individuálních zahradách. Zástavba je umístěna volně na pozemcích bez vazeb na okolní zástavbu. Sekundární zástavba se prakticky nevyskytuje s výjimkou garáží nebo drobných zahradních staveb.
KZP max	0,4	0,4
KZ min	0,6	0,6
Min. velikost stavebního pozemku	Dělení stávajících pozemků není přípustné, pokud by vedlo ke vzniku pozemku způsobilého k umístění hlavní stavby dle regulativů plochy.	1 000 m ²
Max. podlažnost, max výška nadzemních objektů	1NP+P nebo 2NP, max 9 m	1NP+P nebo 2NP, max 9 m
Počet BJ	Maximálně 2 bytové jednotky	Maximálně 2 bytové jednotky
Tvar střechy	Odvozuje se od stávajících staveb v uliční frontě.	Není stanoven
Oplocení	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné.</u> Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. · Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. · <u>Oplocení mezi soukromými pozemky nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.</u> · <u>Stavební pozemky řadových rodinných domů</u> mezi stavební a uliční čarou nemusí být oploceny. · Jsou-li pozemky řadových domů v linii uliční čáry oploceny, sdružené pilíře s elektroměrovým rozvaděčem a s plynoměrovou skříní s HUP musí být součástí oplocení. Nejsou-li oploceny, musí být pilíře umístěny v jedné linii a volně přístupné. 	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné.</u> Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. · Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. · <u>Oplocení mezi soukromými pozemky nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.</u>
Stavební čáry	Odvozuje se od stávající stavební čáry v uliční frontě.	5 m od uliční čáry +- odchylka 2 m

Podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy**Z.10****Podmínky prostorového uspořádání:**

- ke stavebnímu pozemku v ploše BI lze za účelem výpočtu koeficientů KZ a KZP přičlenit související pozemky nebo jejich části v ploše ZZ.

Z.11**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ke stavebnímu pozemku v ploše BI lze za účelem výpočtu koeficientů KZ a KZP přičlenit související pozemky nebo jejich části v ploše ZZ.

Z.17

Podmínkou pro využití plochy je rozšíření ČOV Veleň.

Z.19**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ke stavebnímu pozemku v ploše BI lze za účelem výpočtu koeficientů KZ a KZP přičlenit související pozemky nebo jejich části v ploše ZZ.

Z.20

Podmínkou pro využití plochy je rozšíření ČOV Veleň.

Podmíněně přípustné využití:

- nadřazená technická infrastruktura bez souvislosti s využitím plochy

Pouze za podmínky, že plochy a zařízení prokazatelně nelze umístit mimo zastavitelné plochy.

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení – bytové domy, rodinné domy

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, dětská hřiště
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící služby do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy
- obchodní zařízení do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy

Za podmínky, že plochy pro podmíněně přípustné využití nepřesahují 50% hrubé podlažní plochy určené pro bydlení a dále za podmínky, že svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž

Nepřípustné využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter zástavby	Zástavbu tvoří samostatně stojící solitérní stavby s vysokým podílem (polo)veřejné zeleně. Jejich vymezení vůči okolí je vytvořeno buď okolními komunikacemi nebo jinými předěly urbánní struktury.
KZP max	0,3
KZ min	0,7
Min. velikost stavebního pozemku	Dělení stávajících pozemků není přípustné, pokud by vedlo ke vzniku pozemku způsobilého k umístění hlavní stavby dle regulativů plochy.
Max. podlažnost	Stávající podlažnost nelze navyšovat
Tvar střechy	Sedlová, valbová
Oplocení	<p>Pozemky do veřejného prostoru nejsou oplocené</p> <ul style="list-style-type: none"> Oplocení mezi soukromými pozemky musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané.
Stavební čáry	nestanovuje se

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ (SU)**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, dětská hřiště
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- školská zařízení
- zdravotnická a sociální zařízení
- kulturní a církevní zařízení
- ostatní dopravní a technická infrastruktura

Za podmínky, že svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž.

- obchodní zařízení a administrativa do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy
- nerušící výroba a služby do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy

Za podmínky, že součástí stavby je alespoň jedna bytová jednotka a dále za podmínky, že svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž.

Nepřípustné využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

	SU.1 Tradiční venkovská smíšená obytná zástavba	SU.2 Venkovská smíšená obytná zástavba	SU.3 Volná smíšená obytná zástavba
Charakter zástavby	Zástavba vytvářející uzavřené nebo částečně uzavřené formace usedlostí a rustikálních statků se bránami orientovanými do veřejného prostranství. Hlavní budovy s valbovými střechami jsou orientovány podélně k veřejnému prostranství se vstupem ze dvora. Zástavba vytváří kompaktní veřejný prostor. Hmotově se jedná o zástavbu o 1NP a 2NP. K hlavní budově přiléhá rozsáhlejší hospodářská část s užitkovými stavbami se sedlovou střechou.	Zástavba vesnických domů a chalup se zahradami. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory s budovami orientovanými převážně souběžně s uliční čarou. Hmotově se jedná o zástavbu o 1NP (popř. 1NP s půdní nadezdívkou) se šikmou sedlovou střechou. Navazuje zahrada nebo záhumenek.	Zástavba tvořená rodinnými domy v individuálních zahradách. Zástavba leží na uliční čáře nebo je umístěna volně na pozemcích bez vazeb na okolní zástavbu. Domy mohou stát až na hranici parcel sousedních domů, aniž by se jednalo o společně založené dvojdomy nebo řadové domy.
KZP max	0,4	0,5	0,4
KZ min	0,6	0,5	0,6
Min. velikost stavebního pozemku	Dělení stávajících pozemků není přípustné, pokud by vedlo ke vzniku pozemku způsobilého k umístění hlavní stavby dle regulativů plochy.	400 m ²	400 m ²
Max. podlažnost, max výška nadzemních objektů	2NP +P, max 12 m	1NP +P, max 9 m Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat odlišnou historickou podlažnost	1NP+P nebo 2NP, max 9 m Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat odlišnou historickou podlažnost
Počet BJ	Maximálně 2 bytové jednotky	Maximálně 2 bytové jednotky	Maximálně 2 bytové jednotky
Tvar střechy	<ul style="list-style-type: none"> Sedlová, valbová, polovalbová U vedlejších staveb je přípustná pultová střecha 	<ul style="list-style-type: none"> Sedlová, valbová, polovalbová U vedlejších staveb je přípustná pultová a plochá střecha 	Není stanoven

	SU.1 Tradiční venkovská smíšená obytná zástavba	SU.2 Venkovská smíšená obytná zástavba	SU.3 Volná smíšená obytná zástavba
Oplocení	<u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být zděné a omítané.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. • Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. • Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. • Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. • <u>Oplocení mezi soukromými pozemky</u> nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru. • Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané.
Stavební čáry	<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čára je identická s uliční čarou • Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry 	<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čára je identická s uliční čarou • Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry 	Odvozuje se od stávající stavební čáry v uliční frontě.
Stavební prvky	Nelze měnit hmotu stávajících historických objektů na rozhraní s veřejným prostorem. Nelze měnit tvar a rozměry otvorů na historických objektech a rozhraní s veřejným prostorem. Pouze při prokázání návratu k původnímu stavu.		

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**Hlavní využití:**

- plochy a zařízení občanského vybavení
 - zařízení veřejné správy
 - školská zařízení
 - zdravotnická zařízení a sociální zařízení
 - byty zvláštního určení
 - kulturní a církevní zařízení
 - zařízení pro ochranu obyvatelstva (integrováný záchranný systém)

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura včetně parkování
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, dětská hřiště
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní zařízení a zařízení služeb do kapacity 300 m² hrubé podlažní plochy
- služební byty

Za podmínky, že souvisejí s přípustným využitím

Nepřípustné funkční využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

	OV	OV.1
Charakter zástavby	Charakter zástavby je výrazně odlišný pro každý způsob využití a nelze jej přesněji stanovit.	Charakter zástavby je výrazně odlišný pro každý způsob využití a nelze jej přesněji stanovit.
KZP max	1,0	0,7
KZ min	nestanovuje se	nestanovuje se
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se	nestanovuje se
Max. podlažnost	nestanovuje se	1NP+P, 9 m
Tvar střechy	nestanovuje se	nestanovuje se
Oplocení	Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.	Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těchto pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	nestanovuje se	nestanovuje se

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK)**Hlavní využití:**

- plochy a zařízení komerčního i nekomerčního občanského vybavení
 - zdravotnictví a rehabilitace
 - sociální zařízení
 - administrativa a služby

Přípustné využití:

- drobná výroba a služby bez negativních vlivů na okolí (např. autoservis)
- zdravotnická a sociální zařízení, včetně pobytových forem péče, pokud je ubytování nedílnou součástí poskytované služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, dětská hřiště
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty

Podmínkou je maximálně jedna bytová jednotka na jeden typ hlavního využití

Nepřípustné funkční využití:

- ubytování a jiné formy přechodného bydlení nesouvisející s hlavním využitím, zejména ubytovny, hotely, penziony, hostely, apartmánové domy a obdobná zařízení
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

KZP max	0,4
KZ min	0,6
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se
Max. podlažnost	2NP+P, max 12 m
Tvar střechy	nestanovuje se
Oplocení	<u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	nestanovuje se

OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)**Hlavní využití:**

- sportovní zařízení, sportovní plochy

Přípustné využití:

- zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy
- vodní plochy a toky, plochy zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení maloobchodní a veřejného stravování za podmínky, že mají přímou vazbu na hlavní využití

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

KZP max	0,85
KZ min	0,15
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se
Max. výška nadzemních objektů	10 m
Tvar střechy	nestanovuje se
Oplocení	Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	nestanovuje se

REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH (RZ)**Přípustné využití:**

- stavby pro individuální rekreaci
- drobné pěstební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin
- lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně funkční využití:

- drobná sportovní zařízení

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- bydlení
- ubytování
- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter zástavby	Zástavba drobných objektů na malých pozemcích určená pro drobnou zemědělskou činnost.
KZP max	0,1
KZ min	0,9
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se
Max. podlažnost	1NP +P, max 9 m
Tvar střechy	nestanovuje se
Oplocení	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. • Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. • <u>Oplocení mezi soukromými pozemky</u> nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.
Stavební čáry	nestanovuje se

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)**Hlavní využití:**

- nerušící výroba a služby do kapacity 1000 m² hrubé podlažní plochy, kde každá jednotlivá stavba má max 500 m², která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž
 - obchod
 - administrativa
 - podnikání, komerční vybavenost
 - zařízení veřejného stravování
 - zemědělství, hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat)

Přípustné využití:

- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- zeleň a malé vodní plochy a toky
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- Služební byty

Podmínkou je maximálně jedna bytová jednotka k jedné provozní jednotce.

Nepřípustné využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

	VD.1 Tradiční venkovská zástavba výroby a služeb	VD.2 Venkovská zástavba výroby a služeb
Charakter zástavby	Zástavba vytvářející uzavřené nebo částečně uzavřené formace usedlostí a rustikálních statků se bránami orientovanými do veřejného prostranství. Hlavní budovy s valbovými střechami jsou orientovány podélně k veřejnému prostranství se vstupem ze dvora. Zástavba vytváří kompaktní veřejný prostor. Hmotově se jedná o zástavbu o 1NP a 2NP. K hlavní budově přiléhá rozsáhlejší hospodářská část s užitkovými stavbami se sedlovou střechou.	Zástavba vesnických domů a chalup se zahradami. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory s budovami orientovanými převážně souběžně s uliční čarou. Hmotově se jedná o zástavbu o 1NP (popř. 1NP s půdní nadezdívkou) se šikmou sedlovou střechou. Navazuje zahrada nebo záhumenek.
KZP max	0,4	0,4
KZ min	0,6	0,6

Min. velikost stavebního pozemku	Dělení stávajících pozemků není přípustné, pokud by vedlo ke vzniku pozemku způsobilého k umístění hlavní stavby dle regulativů plochy.	400 m ²
Max. podlažnost, max výška nadzemních objektů	2NP+P, max 12 m	1NP+P nebo 2NP, max 9 m Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat odlišnou historickou podlažnost
Tvar střechy	· Sedlová, valbová, polovalbová U vedlejších staveb je přípustná pultová střecha	· Sedlová, valbová, polovalbová U vedlejších staveb je přípustná pultová nebo plochá střecha
Oplocení	<u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být zděné a omítané.	· <u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce. · Výška oplocení (včetně podezdívky) je maximálně 1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. · Vyšší a plné oplocení je podmíněně přípustné pouze při rekonstrukcích stávajících historických oplocení. V takovém případě musí být zděné a omítané.
Stavební čáry	· Stavební čára je identická s uliční čarou · Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry	· Stavební čára je identická s uliční čarou · Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry
Stavební prvky	Nelze měnit hmotu stávajících historických objektů na rozhraní s veřejným prostorem. Nelze měnit tvar a rozměry otvorů na historických objektech a rozhraní s veřejným prostorem. Pouze při prokázání návratu k původnímu stavu.	

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ JINÉ (VX)**Hlavní využití:**

- plochy pro skladování

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

Nepřípustné využití:

- nadzemní stavby
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

KZP max	nestanovuje se
KZ min	0,2
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se
Max. podlažnost	0NP
Tvar střechy	nestanovuje se
Oplocení	<u>Oplocení do veřejného prostoru</u> musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	nestanovuje se

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)**Přípustné využití:**

- nerušící výroba a služby do kapacity 1000 m² hrubé podlažní plochy, kde každá jednotlivá stavba má max 500 m², která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž
- administrativa
- stravování
- kulturní zařízení
- zdravotnictví a rehabilitace
- sociální zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- obchod, výroba a služby do kapacity 2 000 m² hrubé podlažní plochy
- plochy a zařízení pro skladování

Podmínkou je umístění ve stávajících objektech a na stávajících zpevněných plochách.

Nepřípustné využití:

- ubytování
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

	HU.1 smíšená výrobní zástavba v historických dominantách	HU.2 smíšená výrobní zástavba všeobecná
Charakter zástavby	Areál významných historických staveb. Přes postupné úpravy jednotlivých objektů zůstává nezpochybnitelný urbanistický význam a dominantní poloha v sídle.	Nekompaktní zástavba vytváří volné formace staveb, které nevymezují prostorově jasnější uliční prostory. Mezilehlé prostory jsou využívány jako manipulační, skladovací či parkovací plochy areálu.
KZP max	0,4	0,5
KZ min	Není stanoven	0,5
Min. velikost stavebního pozemku	Není stanovena	Není stanovena
Max. podlažnost, max výška nadzemních objektů	2NP+P, max 12 m	1NP+P nebo 2NP, max 10 m Stávající objekty převyšující stanovenou podlažnost a výšku jsou přípustné, nelze je však navyšovat
Tvar střechy	<ul style="list-style-type: none"> Sedlová, valbová, polovalbová U vedlejších staveb je přípustná pultová střecha	Není stanoven
Oplocení	<u>Oplocení do veřejného prostoru musí být zděné a omítané.</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>Oplocení do uličního prostoru musí být průhledné.</u> Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	<ul style="list-style-type: none"> Stavební čára je identická s uliční čarou Při rekonstrukcích stávajících budov je přípustné respektovat historickou stavební čáru, je-li odlišná od uliční čáry 	Není stanovena

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury
 - zásobování vodou
 - odkanalizování a likvidace odpadních vod
 - nakládání s odpady
 - zásobování plynem
 - zásobování teplem
 - zásobování elektrickou energií
 - komunikační síť

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura
- stavby vedlejší, související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

KZP max	nestanovuje se
KZ min	0,1
Min. velikost stavebního pozemku	nestanovuje se
Max. výška nadzemních objektů	6 m (výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak)
Tvar střechy	nestanovuje se
Oplocení	Oplocení do veřejného prostoru musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.
Stavební čáry	nestanovuje se

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
- parkoviště a parkovací stání
- zastávky autobusů

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň
- související ostatní dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro drážní dopravu včetně doprovodných staveb a zařízení (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení souvisejícího dopravního vybavení (např. železniční stanice a zastávky, nástupiště, účelové objekty pro železniční dopravu, plochy pro nakládku a vykládku a jiné manipulační plochy, odstavné a parkovací plochy, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov apod.)
- související ostatní dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- územní systém ekologické stability a migrační objekty pro volně žijící živočichy (podchody, nadchody)
- veřejná prostranství
- doprovodná a izolační zeleň
- zeleň a malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy sloužící k prostupnosti územím, jakož i k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel, jako jsou ulice, náměstí, návsi apod.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň, dětská hřiště
- drobná architektura a mobiliář (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.)
- pěší cesty
- místní a účelové komunikace mimo zastavěné území
- plochy pro parkování
- zastávky autobusů
- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství
- malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ (ZP)**Hlavní využití:**

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci

Přípustné využití:

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, umělecké prvky, kašny, vodní prvky, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy
- revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.
- dětská hřiště, workoutová hřiště
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)**Hlavní využití:**

- nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům

Přípustné využití:

- drobné zahradní stavby (kůlny, skleníky a další stavby související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin a chovem domácích a drobných hospodářských zvířat výlučně pro vlastní potřebu)
- pěší komunikace
- oplocení
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty)
- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

ZZ.z**Přípustné využití se rozšiřuje o:**

- stavby do 40 m² související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin

ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)**Hlavní využití:**

- účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicko-stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet, vsaku a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny) aj.

Přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- trvalé travní porosty
- opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření
- vodní plochy a toky
- drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
- extenzivní formy hospodaření (extenzivní ovocné sady, extenzivní trvalé travní porosty, apod.)
- doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či jiných druhově původních či tradičně používaných stromů s travobylinným či keřovým podrostem

Podmíněně přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ (MU)

MU.r Plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová

Přípustné využití:

- plochy a zařízení pro krátkodobou rekreaci a sport
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- piknikové louky, rozhledny, vyhlídky
- trvalé travní porosty, nelesní zeleň
- opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- extenzivní formy hospodaření (extenzivní ovocné sady, extenzivní trvalé travní porosty, apod.)

Nepřípustné funkční využití:

- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter zástavby	drobné stavby pro rekreaci a sport
KZ min	0,8
Max zastavěná plocha	25 m ²

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodní toky
- související břehové porosty, doprovodná zeleň vodních ploch a toků

Přípustné využití:

- komunikace, mostky, lávky, drobný mobiliář
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Nepřípustné využití:

- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

VODOHOSPODÁŘSKÉ (WH)

Hlavní využití:

- stavby a opatření na ochranu před povodněmi

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- trvalé travní porosty
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- účelové komunikace
- zemědělské plochy
- krajinná zeleň

Podmínkou je, že využití nebude mít negativní vliv na funkci ochrany před povodněmi

Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)**Hlavní využití:**

- orná půda se zemědělským využitím, trvalé travní porosty

Přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
- krajinná zeleň
- cesty pro pěší a cyklisty
- místní a účelové komunikace
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- technická infrastruktura

Nepřípustné funkční využití:

- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

AU.1**Přípustné využití se rozšiřuje o:**

- fotovoltaické elektrárny a související technická infrastruktura

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

Nepřípustné využití:

- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)**Hlavní využití:**

- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná/trvalá travní, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále plochy registrovaných významných krajinných prvků)

Přípustné využití:

- vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- plochy lesních porostů a nelesní zeleně
- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

Podmíněně přípustné využití:

- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- výjimečně dopravní a liniová technická infrastruktura, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

Nepřípustné využití:

- veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označení	Typ	Popis
VO.1	občanské vybavení	sportovní areál a související zeleň
VO.2	občanské vybavení	sportovní areál a související zeleň
VN.1	snižování nebezpečí	sypaná hráz suché retenční nádrže na Třeboradickém potoce včetně souvisejících staveb
VN.2	snižování nebezpečí	suchá retenční nádrž na Třeboradickém potoce
VN.3	snižování nebezpečí	sypaná hráz suché retenční nádrže na Mratínském potoce včetně souvisejících staveb
VN.4	snižování nebezpečí	suchá retenční nádrž na Mratínském potoce
VD.1	dopravní infrastruktura	obslužná komunikace pro suchý poldr na Mratínském potoce
VD.2	dopravní infrastruktura	rozšíření silnice III/2444 ve směru na Přezletice o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň
VD.3	dopravní infrastruktura	rozšíření silnice III/0101 ve směru na Brázdím o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň
VD.4	dopravní infrastruktura	rozšíření silnice III/2444 ve směru na Sluhy o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň
VD.5	dopravní infrastruktura	rozšíření silnice III/0101 ve směru na Miškovice o stezku pro pěší a cyklisty a doprovodnou zeleň
VD.D011	dopravní infrastruktura	silniční okruh kolem Prahy: úsek D0 520 Březiněves - Satalice včetně všech vyvolaných přeložek, protihlukového valu a souvisejících staveb
VD.D177	dopravní infrastruktura	přeložka silnice II/244: úsek Mratín - Přezletice
VT.E13	technická infrastruktura	vedení 110 kV Třeboradice - Kbely
VT.R01	technická infrastruktura	přípolož / zkapacitnění ropovodu Družba

Tabulka 4 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

H KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy R.1 pro občanské vybavení veřejné.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Jsou navrženy následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

- RP.T03
- RP.Z17
- RP.Z20

Lhůta pro nabytí účinnosti regulačního plánu je do 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

J.1 ZADÁNÍ RP.T03

a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu RP.T03 je totožné s rozvojovou plochou T.03. Vedle řešeného území budou v grafických přílohách zobrazeny též přilehlé plochy nebo jejich části po obvodu řešeného území, nezbytné pro řešení souvislostí s přilehlým územím a jeho zástavbou, vazeb dopravní a technické infrastruktury, návaznost na přilehlá veřejná prostranství aj.

b) požadavky na vymezení a využití pozemků

Řešené území je určeno pro plnění funkce smíšené výrobní. Cílem transformace je v souladu s podmínkami využití plochy HU.1 zpřesnit podmínky pro využití pozemků, které umožní v centru obce umístit objekty občanského vybavení, služeb a nerušící výroby tak aby podpořily ostatní veřejné funkce v centru obce a jejich návaznost na veřejná prostranství.

RP.T03 prověří nutnost a případně stanoví pravidla pro dělení pozemků.

Bude prověřeno pěší a dopravní napojení z ulice Hlavní v místě veřejného prostranství před základní školou. Bude prověřen pěší průchod územím v jižní části plochy. Bude řešena též doprava v klidu.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán s ohledem na urbanistické, kulturní a historické hodnoty stanoví podrobnější podmínky prostorové regulace a pravidla pro umístění staveb na pozemcích nad rámec územního plánu. Zejména prověří podmínky dostaveb a úprav stávajících objektů tak, aby umožnily jejich využití v souladu s územním plánem.

Cílem je zachovat objem a půdorysnou stopu stávajících objektů jako významnou historickou a urbanistickou hodnotu v území.

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Bude navrženo napojení na síť technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy. Navýšení kapacit TI bude řešeno plánovací smlouvou.

Budou stanoveny požadavky na modrozelenou infrastrukturu kompenzující vysoký podíl zpevněných ploch v území.

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Regulační plán prověří architektonickou a historickou hodnotu jednotlivých objektů a stanoví podmínky jejich ochrany. Regulační plán areálu při respektování podmínek stanovených ÚP stanoví podmínky ochrany historicky a urbanisticky cenného areálu v centru obce.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Obsah RP.T03 bude odpovídat příloze č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

J.2 ZADÁNÍ RP.Z17

g) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu RP.Z17 je totožné s rozvojovou plochou Z.17. Vedle řešeného území budou v grafických přílohách zobrazeny též přilehlé plochy nebo jejich části po obvodu řešeného území, nezbytné pro řešení souvislostí s přilehlým územím a jeho zástavbou, vazeb dopravní a technické infrastruktury, migrační prostupnosti území aj.

h) požadavky na vymezení a využití pozemků

Řešené území je určeno pro plnění funkce bydlení individuálního. RP.Z17 pro využití ploch BI – bydlení individuálního vymezí pozemky pro bydlení, pozemky pro veřejné komunikace, veřejná prostranství a trasy technické infrastruktury.

RP vymezí v území veřejné prostranství o výměře minimálně 500 m², do jehož výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Bude prověřeno dopravní napojení z ulice Pražská a z navrhované komunikace v ploše Z.16. Vnitřní členění plochy se preferuje bez slepých komunikací; pokud to není technicky možné, bude zajištěn pěší průchod územím. Bude řešena též doprava v klidu.

Komunikace v celém území (i neveřejné) musí splňovat parametry pro veřejné komunikace.

i) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví při respektování podmínek stanovených ÚP parcelaci na jednotlivé pozemky a prověří jejich prostorové uspořádání. Může dále stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace a pravidla pro umístování staveb na pozemcích nad rámec územního plánu (prověří stanovení jednotné uliční čáry).

j) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Bude navrženo napojení na sítě technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

k) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Nestanovují se.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Obsah RP.Z17 bude odpovídat příloze č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

J.3 ZADÁNÍ RP.Z20

a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu RP.Z20 je totožné s rozvojovou plochou Z.20. Vedle řešeného území budou v grafických přílohách zobrazeny též přilehlé plochy nebo jejich části po obvodu řešeného území, nezbytné pro řešení souvislostí s přilehlým územím a jeho zástavbou, vazeb dopravní a technické infrastruktury, migrační prostupnosti území aj.

b) požadavky na vymezení a využití pozemků

Řešené území je určeno pro plnění funkce bydlení individuálního - BI a zelený pás podél vodního toku v šířce 6 m - zeleň krajinnou - ZK. Regulační plán pro využití ploch BI - bydlení individuálního vymezí pozemky pro bydlení, pozemky pro veřejné komunikace, veřejná prostranství a trasy technické infrastruktury.

Dopravní napojení je možné z ulic Sněžná a Duhová. Preferuje se řešení bez stepých komunikací. Bude řešena též doprava v klidu. Bude prověřeno pěší napojení na ulici Krátká. Veřejná prostranství budou navržena tak, že propojí ulice Sněžná, Duhová a zelený pás podél Třeboradického potoka.

Bude navrženo veřejné prostranství o min. velikosti 800 m². Do výměry tohoto veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace a doprovodná zeleň vodního toku v ploše ZK.

Komunikace v celém území (i neveřejné) musí splňovat parametry pro veřejné komunikace.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví při respektování podmínek stanovených ÚP parcelaci na jednotlivé pozemky a prověří jejich prostorové uspořádání. Může dále stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace a pravidla pro umístování staveb na pozemcích nad rámec územního plánu (prověří stanovení jednotné uliční čáry).

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Bude navrženo napojení na síť technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

RP prověří nutnost umístění nesouvisející technické infrastruktury - plochy pro nakládání s dešťovou vodou navázané na stavbu SOKP a v případě její nezbytnosti stanoví podmínky pro její umístění tak, aby se minimalizovaly negativní dopady na obytnou zástavbu, kvalitu prostředí, vodní tok a jeho doprovodnou zeleň.

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Nestanovují se.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Obsah RP.Z20 bude odpovídat příloze č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán stanovuje požadavky na počet parkovacích stání pro bydlení odchylně od vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Pro parkovací stání pro bydlení platí, že na jednu bytovou jednotku do 300 m² jsou třeba dvě parkovací stání. Pro bytové jednotky nad 300 m² se využije platná vyhláška o požadavcích na výstavbu nebo odpovídající právní předpis.

L STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace není územním plánem stanovena.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy jsou:

- Z.02 - plánovací smlouva PS.02,
- Z.03 - plánovací smlouva PS.03,
- Z.11 - plánovací smlouva PS.11,
- Z.15 - plánovací smlouva PS.15,
- Z.17 - plánovací smlouva PS.17,
- Z.19 - plánovací smlouva PS.19,
- Z.20 - plánovací smlouva PS.20,
- T.03 - plánovací smlouva PS.T3.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy je do 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Základní obsah plánovací smlouvy:

Návrh plánovací smlouvy obsahuje

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o uzavření plánovací smlouvy fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- b) název a sídlo obce, se kterou je plánovací smlouva uzavíraná, tj. Obec Veleň, Hlavní č.p. 7, 250 63 Veleň
- c) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- d) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- e) stanovení finančního podílu žadatele na rozvoji veřejné infrastruktury,

- f) závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- g) závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- h) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase,
- i) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- j) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle dokumentace pro povolení záměru v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- k) záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle dokumentace pro povolení záměru v dohodnutých termínech,
- l) závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- m) závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.
- n) závazek žadatele předat vybudovanou veřejnou infrastrukturu ve stanoveném termínu obci, příp. DSO

K návrhu plánovací smlouvy se z pravidla přikládá

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

N ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část se skládá celkem z 62 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění se skládá z následujících výkresů:

1 - Výkres základního členění území	1 : 5 000
2 - Hlavní výkres	1 : 5 000
3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000