

# ÚZEMNÍ PLÁN MARTINĚVES

---



## Úplné znění po změnách č.1 a č.2

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem
Datum nabytí účinnosti:	17.2.2026
Pořadové číslo poslední změny:	2
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

---

Otisk úředního razítka:

---

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,  
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

<b>Název dokumentace:</b>	<b>Územní plán Martiněves – úplné znění po změnách č.1 a č.2</b>
<b>Objednatel:</b>	<b>Obec Martiněves</b> Pohořice 24, 411 19 Martiněves
<b>Určený zastupitel:</b>	<b>Luboš Tydlitát</b>
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Roudnice nad Labem</b> stavební úřad, úřad územního plánování Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
<b>Projektant:</b>	<b>Ing. Petr Laube</b> Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice
<b>Autorský kolektiv:</b>	Ing. Petr Laube

**Obsah:**

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce .....</b>	<b>4</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce .....</b>	<b>4</b>
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury.....</b>	<b>6</b>
d.1	Doprava .....	6
d.2	Technické vybavení .....	6
d.3	Odpadové hospodářství .....	7
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>7</b>
e.1	Koncepce uspořádání krajiny .....	7
e.2	Protierozní opatření.....	9
e.3	Ochrana před povodněmi .....	9
e.4	Koncepce rekreace .....	9
e.5	Geologické podmínky .....	9
e.6	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
<b>f.</b>	<b>Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>9</b>
f.1	Obecné podmínky a zásady .....	9
f.2	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	11
<b>g.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....</b>	<b>21</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby .....	21
g.2	Veřejně prospěšná opatření .....	21
g.3	Plochy pro asanaci.....	21
<b>h.</b>	<b>Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena .....</b>	<b>21</b>
<b>i.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>	<b>21</b>
<b>j.</b>	<b>Vymezení definic pojmů.....</b>	<b>22</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....</b>	<b>22</b>

**Seznam použitých zkratk:**

FVE	Fotovoltaická elektrárna
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 a změn č.8 a č.9
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RZV	Rozdílný způsob využití
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.7 a č.8

**a. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Martiněves bylo vymezeno a aktualizováno k 20.10.2025 (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

**b. Základní koncepce rozvoje území obce**

Koncepce rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, vychází z geografické polohy sídel Martiněves, Charvatce a Radešín v tradiční relativně intenzivní zemědělské krajině na pomezí Středočeského a Ústeckého kraje. Hodnota území je daná především kvalitní ornou půdou. V důsledku její ochrany považuje územní plán řešené území za urbanisticky stabilizované a nevymezuje zde žádné velké rozvojové plochy. Územní plán pouze zajišťuje přirozený vývoj území Martiněvsi formou ploch pro bydlení. Rozvoj ekonomické základny obce řeší územní plán preferencí intenzifikace stávajících ploch zemědělských areálů.

Kromě ochrany zemědělského půdního fondu (jako základní hodnoty území vyžadující maximální ochranu) respektuje územní plán i výraznou krajinnou zeleň v údolí podél železniční trati mezi sídly Mšené-lázně a Vrbka.

Územní plán respektuje historické hodnoty obce, zejména četné nemovité kulturní památky (uvedené v odůvodnění územního plánu).

**c. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce rozvoje obce vymezuje v řešeném území především plochy pro individuální rodinné domy venkovského charakteru, které by se svým architektonicko-urbanistickým uspořádáním integrovat do stávajících urbanistických půdorysů jednotlivých sídel. Tato přirozená integrace nových ploch do zastavěných území bude umožněna i skutečností, že nově navržené plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel. V některých případech (v severní části Martiněvsi, v Radešíně a částečně i v Charvatcích) využívají navržené plochy přímo proluky v rámci jejich urbanistických půdorysů. Pouze v sídle Martiněves, kde je navržených zastavitelných ploch nejvíce, je plocha na východě obce, která se relativně výrazně včleňuje do souvisle obhospodařovaných zemědělských ploch. Přesto její zásah do zemědělského půdního fondu není natolik zásadní, aby narušil možnosti intenzivního obhospodařování orné půdy východně od obce. Plocha navazuje ze dvou stran (severní a západní) na zastavěné území a ze strany východní na lokální biokoridor.

Obdobně v sídle Charvatce se typickému využití proluk v zastavěném území vymykají plochy na západním okraji sídla, které rovněž (zejména plocha jihozápadně od sídla) narušují kompaktní půdorys Charvatců. Výraznější narušení kompaktní zástavby v Charvatcích způsobuje volný nadměrně velký prostor v centru sídla. Ten svým uspořádáním, částečně formou starého ovocného sadu, nevytváří kulturně společenské prostředí a bude nutné jej upravit, s cílem jeho využití pro reprezentativní prostranství sídla (formou jeho komplexní úpravy pro uvedený účel).

Nejméně problémů s využitím proluk v zastavěném území sídla je v Radešíně. Zde jejich zástavbou dojde k přirozené arondaci urbanistického půdorysu sídla, které má navíc veškeré předpoklady pro zařazení mezi hodnotná klasická venkovská sídla na pomezí Středočeského a Ústeckého kraje.

Nejméně problémů je i s využitím malého přidruženého sídla Radešínek, který tvoří pouze osamocenou lokalitu se smíšenou zástavbou využívanou pro bydlení v původně selských usedlostech.

Stejně osamocené jsou a ve výhledu i zůstanou staré mlýny při silnici směrem na Budyni nad Ohří, které již neslouží původním účelům, ale jejich funkce bydlení zůstane zachována.

V rámci systému sídelní zeleně budou i nadále rozhodující plochy v centrech jednotlivých sídel, zejména plochy v centru Charvatců. Přitom v Charvatcích i v Martiněvsi bude sídelní zeleň tvořit nepřímou součást navazující krajinné zeleně v Močidelském údolí, které je svou krajinářskou hodnotou, doplněnou o vodní toky a plochy nezastupitelné, nejen pro sídla řešeného území, ale i pro Mšené - lázně.

Územní plán vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Bydlení individuální - BI  
 Bydlení hromadné - BH  
 Rekreační individuální - RI  
 Občanské vybavení veřejné - OV  
 Občanské vybavení sport - OS  
 Občanské vybavení hřbitovy - OH  
 Veřejná prostranství všeobecná - PU  
 Zeleň sídlení ostatní - ZS  
 Zeleň - zahrady a sady - ZZ  
 Smíšené obytné venkovské - SV  
 Doprava silniční - silnice – DS.1  
 Doprava silniční - místní a účelové komunikace – DS.2  
 Vodní hospodářství - TW  
 Energetika - TE  
 Výroba lehká - VL  
 Výroba zemědělská a lesnická - VZ  
 Smíšené výrobní - výroby a služeb - HS

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
<b>Sídlo: MARTINĚVES</b>			
Z.1	bydlení individuální - BI	2,15	východní sektor
Z.2	bydlení individuální - BI	0,50	jihovýchodní okraj
Z.3	smíšené obytné venkovské – SV	0,42	severovýchodní sektor
Z.4	smíšené obytné venkovské – SV	0,77	severní sektor
Z.5	smíšené obytné venkovské – SV	0,58	východní sektor
Z.6	doprava silniční - místní a účelové komunikace – DS.2	0,08	severní sektor
Z.7	doprava silniční místní a účelové komunikace – DS.2	0,26	severovýchodní sektor
Z.8	doprava silniční místní a účelové komunikace – DS.2	0,45	východní okraj
Z.9	doprava silniční místní a účelové komunikace – DS.2	0,05	jihovýchodní část
Z.10	doprava drážní - DD	0,19	západní okraj řešeného území
Z.11	doprava drážní - DD	0,01	západní okraj řešeného území
Z.20	smíšené obytné venkovské - SV	0,12	severní okraj
Z.21	doprava silniční - místní a účelové komunikace – DS.2	0,01	severní okraj
<b>Sídlo: CHARVATCE</b>			
Z.12	bydlení individuální - BI	0,52	severní okraj
Z.13	bydlení individuální - BI	0,35	západní sektor
Z.14	bydlení individuální - BI	2,22	západní sektor
Z.15	bydlení individuální - BI	0,50,61	jihovýchodní sektor
Z.16	doprava silniční místní a účelové komunikace – DS.2	0,04	jihozápadní okraj
Z.17	doprava silniční místní a účelové komunikace – DS.2	0,04	východní okraj
<b>Sídlo: RADEŠÍN</b>			
Z.18	bydlení individuální – BI	0,52	západní sektor
Z.19	bydlení individuální - BI	0,30	západní sektor
Z.22	bydlení individuální - BI	0,36	severní okraj

Územní plán vymezuje dále tyto transformační plochy:

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
<b>Sídlo: MARTINĚVES</b>			
T.1	veřejná prostranství všeobecná - PU	1,47	východní sektor
T.10	smíšené obytné venkovské - SV	0,09	jižní sektor
T.11	smíšené obytné venkovské - SV	0,55	severní okraj
<b>Sídlo: RADEŠÍN</b>			
T.2	bydlení individuální – BI	0,49	severovýchodní sektor
T.3	bydlení individuální – BI	0,23	severozápadně od návsi
T.4	bydlení individuální – BI	0,21	jihozápadně od návsi
T.5	bydlení individuální – BI	0,79	jihovýchodní sektor

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
T.6	bydlení individuální – BI	0,71	jižní okraj
T.7	bydlení individuální – BI	0,30	východní sektor
T.8	bydlení individuální – BI	0,55	východní sektor

Územní plán nenavrhuje žádné plochy sídelní zeleně.

## **d. Koncepce veřejné infrastruktury**

### **d.1 Doprava**

#### Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani žádnou směrovou úpravu stávajících silnic.

#### Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace v rámci ploch s rozdílným způsobem využití doprava silniční - místní a účelové komunikace – DS.2. Místní komunikace budou budovány jako nedílná součást těchto ploch. V Martiněvsi se jedná o plochu Z.6, procházející podél západního okraje plochy smíšené obytné venkovské Z.4, dále o plochu Z.7, která povede podél jižního okraje zemědělského areálu a podél plochy smíšené obytné venkovské Z.3, o plochu Z.8, směřující ze silnice III/23741 severním směrem podél východního okraje ploch Z.5, T.1 a Z.1, a o plochu Z.9, vycházející ze silnice III/23741 směrem na sever kolem západního okraje plochy bydlení individuální Z.2. V Charvatcích navrhuje územní plán plochu dopravy silniční - místní a účelové komunikace (Z.16) v koridoru stávající místní komunikace podél jižního okraje plochy bydlení individuální Z.14 (Z.16) a dále plochu Z.17 zpřístupňující ze severu plochu Z.15. Ostatní plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících silnic a místních komunikací.

V krajině jsou dále navržené komunikace převzaté ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav. Do územního plánu jsou tyto návrhy zakresleny liniově.

#### Železnice

Územní plán navrhuje zvětšení poloměrů zatáček železniční trati č.095 (Z.10 a Z.11) Vraňany-Libochovice v úseku procházejícím severozápadním okrajem řešeného území.

#### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje samostatně nové chodníky. Ty budou součástí nových místních komunikací.

Rovněž nejsou navrhovány nové cyklostezky. Ty je možné budovat spolu s pěšími cestami v souladu s přípustným využitím v rámci jednotlivých stávajících i navržených ploch, jak v zastavěném, tak i v nezastavěném území.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nevymezuje plochy pro nová parkoviště, ta mohou být budována zejména v prostorech navržených jako veřejná prostranství všeobecná - PU na východním okraji Martiněvsi (T.1) a jako součást ploch bydlení.

Součástí každého stavebního pozemku je v regulativech přípustné parkování vozidel.

### **d.2 Technické vybavení**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje, v souladu s projektem „revitalizace Močidelského údolí“, úpravu Mšenského potoka, na němž bude zřízeno 6 vodních nádrží, z nichž 2 se nacházejí mimo řešené

území. Na k.ú. Charvatce jsou navrženy následující plochy s rozdílným způsobem využití WT - vodní a vodních toků: K.2 – K.8.

#### Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť jednotlivých sídel. Nové vodovodní řady jsou navrženy pro potřeby ploch na severním okraji Martiněvsi (řad VO1), Z.5 (řad VO2) a Z.2 (řad VO3) v Martiněvsi, ploch Z.15 (řad VO5) a Z.14 (řad VO6) v Charvatcích a ploch Z.18 a T.3 (řad VO7) a T.7 a T.8 (řad VO8) v Radešíně. Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících řadů.

Navržené vodovodní řady budou sloužit zároveň jako zdroj požární vody.

(Viz Hlavní výkres)

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje dobudování splaškové kanalizační sítě v sídlech Martiněves a Radešín. Celý kanalizační systém řešeného území je vybudován jako kombinace tlakové a gravitační kanalizace zaústěné do ČOV v sídle Mšené - lázně.

Územní plán navrhuje v sídle Martiněves kanalizační řad K.13 a v sídle Radešín řad K.15.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím stávajících struh, vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů, svedených do místních vodotečí.

(Viz Hlavní výkres)

#### Elektrická energie

Rozvojové záměry obce nevyžadují žádnou novou trafostanici. Pouze bude nutné zvýšit výkon stávajících trafostanic „Charvatce – Obec“ a „Radešín – Obec“.

#### Plyn

Územní plán navrhuje napojení všech navržených ploch na stávající STL plynovodní síť v jednotlivých sídlech prostřednictvím nových STL plynovodních řadů, které povedou v trase stávajících nebo navržených komunikací. Nové STL plynovodní řady budou navrženy pro potřeby ploch Z.3 (řad P1), Z.5 (řad P2) a Z.2 (řad P3) v Martiněvsi, ploch Z.13 (řad P4) a Z.16 (řad P5) v Charvatcích a ploch Z.18, T.3 (řad P6) a T.7, T.8 (řad P7) v Radešíně. Ostatní plochy budou zásobeny ze stávajících plynovodních řadů.

(Viz Hlavní výkres)

#### Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Kabelové napojení nových rozvojových ploch je možné v plochách veřejných prostranství a ve stávajících místních komunikacích, jako nezbytná technická infrastruktura.

### **d.3 Odpadové hospodářství**

Územní plán považuje stávající likvidaci odpadů za vyřešenou a nenavrhuje žádné změny.

## **e. Koncepce uspořádání krajiny**

### **e.1 Koncepce uspořádání krajiny**

V rámci tvorby krajiny a jejího uspořádání pro zemědělské využívání je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále vymezuje územní plán severně od Martiněvsi (na místě bývalé skládky), plochu s rozdílným způsobem využití trvalé travní porosty - AL (K.9) o rozloze 1,34 ha a severozápadně od Radešína navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití zeleň krajinná - ZK (K.1) s funkcí větrolamu o výměře 3,68 ha.

Na severozápadním okraji řešeného území je v návaznosti na samotu Dolního Mlýna navržena plocha trvalé kultury - AT K.30.

Na podkladu územní studie krajiny zpracované pro ORP Roudnice nad Labem navrhuje územní plán následující plochy změn v krajině, s cílem zvýšit její ekologickou stabilitu.

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci řešeného území
K.10	ZK - zeleň krajinná	1,71	Jihozápadně od Martiněvsi
K.11	ZK - zeleň krajinná	0,47	Východní okraj řešeného území
K.12	ZK - zeleň krajinná	1,25	Východně od Charvátců
K.13	ZK - zeleň krajinná	0,89	Východně od Charvátců
K.14	ZK - zeleň krajinná	0,39	Východně od Charvátců
K.15	ZK - zeleň krajinná	0,74	Jižně od Charvátců
K.16	ZK - zeleň krajinná	0,84	Severovýchodně od Radešína
K.17	ZK - zeleň krajinná	1,44	Východně od Radešína
K.18	ZK - zeleň krajinná	2,78	Východně od Radešína
K.22	LU - lesní všeobecné	5,33	Severovýchodní okraj řešeného území
K.23	LU - lesní všeobecné	5,58	Severovýchodní okraj řešeného území

V řešeném území je zpřesněno ze ZÚR ÚK vymezení regionálního biocentra RBC.1486 a regionálních biokoridorů RBK.622 (včetně vloženého LBC.10) a RBK.1117 (včetně vloženého LBC.16).

V řešeném území byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability navržena soustava sedmi lokálních biocenter a šesti lokálních biokoridorů (viz Hlavní výkres). Při zakládání jednotlivých prvků ÚSES je nutné respektovat zvláště chráněné druhy rostlin, které se vyskytují v řešeném území.

Lokální biocentra a biokoridory, které jsou navrženy k založení, jsou zároveň navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

## LOKÁLNÍ BIOCENTRA

LBC.7 – k založení  
 LBC.8 – k založení  
 LBC.9 – k založení  
 LBC.10 – funkční  
 LBC.11 – funkční  
 LBC.13 – k založení  
 LBC.16 – funkční

## LOKÁLNÍ BIOKORIDORY

LBK.a – k založení  
 LBK.b – k založení  
 LBK.e – k založení  
 LBK.f – k založení  
 LBK.i – k založení  
 LBK.x – funkční, k založení

V rámci revitalizace Močidelského údolí je nutné, s ohledem na jeho krajinářské hodnoty, respektovat následující podmínky:

- asfaltový povrch používat pouze na opravu a zpevnění stávající komunikace vedoucí k přírodnímu koupališti
- přístupovou komunikaci do Močidelského údolí nezpevňovat cizorodými materiály
- veškeré činnosti provádět tak, aby nebyl narušen přirozený vodní režim v dané lokalitě a nedošlo ke změně úrovně hladiny podzemní vody.



**e.2 Protierozní opatření**

V rámci ochrany území proti vodní erozi jsou v regulativech územního plánu navržena opatření bez nároků na plochy: pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné seti do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.).

U všech toků, melioračních příkopů a většiny polních cest a komunikací je navrženo doplnění doprovodné zeleně.

Pro ochranu před větrnou erozí je navržen větrolam, který bude zároveň plnit funkci krajinné zeleně (plocha K.1) navržené v délce cca 1 200 m severozápadně od sídla Radešín.

Dále jsou v souladu s plány společných zařízení upraveny podmínky využití ploch v krajině tak, aby bylo možné realizovat dohodnutý výsledek směřující k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability. V řešeném území se jedná zejména o navržená protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další.

**e.3 Ochrana před povodněmi**

Územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje.

**e.4 Koncepce rekreace**

Na území obce se v současné době nachází několik drobných rekreačních lokalit, které jsou tvořeny izolovanými chatkami. Hlavní formou individuální rekreace bude však ve všech sídlech řešeného území chalupaření.

**e.5 Geologické podmínky**

Územní plán nenavrhuje plochy pro těžbu a respektuje veškeré stávající geologické limity v řešeném území.

**e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v nezastavěném území.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

Zeleň krajinná - ZK  
 Doprava silniční – silnice – DS.1  
 Doprava silniční - místní a účelové komunikace – DS.2  
 Doprava drážní - DD  
 Vodní a vodních toků - WT  
 Orná půda - AP  
 Trvalé travní porosty - AL  
 Trvalé kultury - AT  
 Lesní všeobecné - LU

**f. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití****f.1 Obecné podmínky a zásady**

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- V grafické části dokumentace jsou ve výjimečných případech vymezeny plochy, které svými plošnými parametry, tj. rozlohou, jsou ve vydávaném měřítku nevyjádřitelné. V tomto případě

je pro jednoznačnost navrhované funkce index zobrazen přímo nad touto plochou, zástavbu překrývá.

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je vhodné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s převládajícím charakterem stávající okolní zástavby:
  - měřítkem zástavby (velikost, objem,...)
  - výškovou hladinou (max. výškou stavby v hřebeni ve vztahu k rostlému terénu),
  - intenzitou zástavby,
  - druhem zastřešení.
- Řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

**Níže uvedené regulativy jsou platné v celém řešeném území:**

- Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
- Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy, pokud výměra pozemků klesne pod stanovenou mez, nelze nové pozemky považovat za stavební.
- V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb. Musí být však zachován stávající koeficient zastavění pozemku a prokázána odpovídající likvidace dešťových vod. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena.
- V zastavěném území lze při oddělování pozemků ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu u navazujícího pozemku, ze kterého došlo k oddělení; platí pro všechny plochy.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto a přilehlých ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch ZK (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES, je toto využití podmíněně přípustné za

podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).

- Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další stavby dopravní infrastruktury od silnic až do úrovně účelových komunikací ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. V plochách ZK a v plochách, kde je vymezený ÚSES je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).
- Při umísťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
- FVE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plátní staveb, nebo na jejich fasádě.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupky, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Pro veškerá zařízení OZE zde ale platí výškové omezení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
- V plochách krajinných (AP, AL, AT, LU, ZK, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nepevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí.
- V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
  - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat minimálně jednostranné volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m u drobných toků, od břehové hrany jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
  - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

## **f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

### Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (1):

1. v ploše ZK a LU:
  - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (s výjimkou staveb pro lesnictví – krmelce a posedy bez pobytočných místností)
  - stavby nebo soubor staveb (součet) nad 15 m<sup>2</sup>; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
  - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3 ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300 m
  - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách AP, AL, AT:
  - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa
  - stavby nebo souboru staveb (součet) nad 15 m<sup>2</sup>; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
  - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5 ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500 m
  - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt osob pod střechou a je z více než 50% uzavřená bočními konstrukcemi.

3. v plochách ÚSES:
  - terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení prvků)
  - cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
  - lesní školky
  - dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
  - zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.

Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě 8.

5. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
  - pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
  - pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
  - pro rekreaci typu ekologická a informační centra
6. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická) – kromě staveb podle bodu 7, z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu.
7. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (1) lze umístit FVE nebo větrnou elektrárnu ostrovního systému do 5kW, ale u FVE pouze na střešním plášti dané stavby; u větrné elektrárny do vzdálenosti 20 m od této stavby, výška je vždy omezena na 12 m (včetně pohybu vrtule).
8. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
  - ÚSES
  - v plochách významných krajinných prvků
  - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo smíšených obytných
  - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI**

### **Hlavní využití:**

- individuální rodinné domy,

### **Přípustné využití:**

- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství,
- drobné účelové a doplňkové stavby,
- místní komunikace, pěší cesty,
- parkování v rámci vlastního pozemku;
- občanské vybavení,
- zahrady k obytným objektům,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

### **Podmíněně přípustné využití:**

- drobné řemeslné podnikání za podmínky že, nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,
- využití plochy Z.22 je podmíněno předložením aktuálního biologického průzkumu provedeného kvalifikovaným zoologem na základě opakovaných terénních šetření, zpracovaný ve vegetačním období (duben–červenec). Z provedeného průzkumu a posouzení vlivů záměru vyplyne, jaké

konkrétní zájmy ochrany přírody a krajiny mohou být záměrem dotčeny a jak může být zásah zmírněn nebo kompenzován;

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- charakter zástavby – izolované RD
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, max. však 8 m,
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 40% (z toho max. hlavní stavbou 25%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 800 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.400 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.200 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 800 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 1.400 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 2.200 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>,
- u plochy Z.1 navrhuje územní plán prověření změn jejího využití územní studií.

#### **Území s prvky regulačního plánu:**

##### Pro území U1:

- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné (nevztahuje se na obnovu historických zdí),
- nepřípustné do veřejného prostoru a do volné krajiny je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru,
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm,
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou,
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou.

#### **BYDLENÍ HROMADNÉ - BH**

##### **Hlavní využití:**

- bytové domy,

##### **Přípustné využití:**

- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství,
- občanská vybavenost;
- místní komunikace,
- parkoviště pro osobní automobily,
- nezbytná technická infrastruktura;

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- koeficient zastavění pozemku 40 %.

## **SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - SV**

### **Hlavní využití:**

- individuální rodinné domy a selské usedlosti;

### **Přípustné využití:**

- související občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- drobné podnikání,
- garáže v rámci vlastního pozemku
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- zahradnictví a květinářství,
- chov drobného zvířectva,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Podmíněně přípustné využití:**

- nerušící výroba a služby, za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- využití ploch P.9 a P.10 pro obytnou zástavbu je podmíněno zajištěním individuálních protihlukových opatření v případě prokázání nadlimitní hlučnosti ze stacionárního zdroje - provozu zemědělského areálu;

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní,
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 45% (z toho max. hlavní stavbou 30%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 40%,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 800 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.400 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.200 m<sup>2</sup> (v zastavitelných a transformačních plochách),
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 800 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 1.400 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území vzniklého dělením nebo scelováním 2.200 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- v případě, že v zastavěném území dojde na stavebním pozemku, který nesplňuje min. požadovanou velikost, k demolici původní stavby pro bydlení, lze na téže stavebním pozemku realizovat zástavbu nové stavby bez zohlednění požadavku na min. velikost stavebního pozemku.

### **Území s prvky regulačního plánu:**

#### **Pro území U1:**

- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné (nevztahuje se na obnovu historických zdí),
- nepřípustné do veřejného prostoru a do volné krajiny je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru,
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm,
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou,
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou.

## **REKREACE INDIVIDUÁLNÍ - RI**

### **Hlavní využití:**

- rodinná rekreace;

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství, veřejná zeleň,

- komunikace, polní cesty, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavníma přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží,
- zpevněná plocha staveb max. 25 m<sup>2</sup>.

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - OV**

**Hlavní využití:**

- veřejná a komerční občanská vybavenost,

**Přípustné využití:**

- školství, zdravotnictví,
- sociální služby,
- maloobchod, stravování,
- ubytování,
- veřejná správa,
- administrativa,
- požární zbrojnice,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- plochy a stavby pro sport a tělovýchovu,
- veřejná zeleň,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku max. 60%.

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT - OS**

**Hlavní využití:**

- sportovní hřiště;

**Přípustné využití:**

- sportovní haly, tělocvičny,
- dětská hřiště,
- koupaliště,
- oplocení,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště,
- protihluková opatření a zábrany,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m.

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY - OH**

### **Hlavní využití**

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť;

### **Přípustné využití**

- smuteční síň,
- církevní stavby (kostel, kaple apod.),
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- parkoviště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení;

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ - PU**

### **Hlavní využití**

- plochy veřejných prostranství,

### **Přípustné využití:**

- místní komunikace,
- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

## **VÝROBA LEHKÁ - VL**

### **Hlavní využití:**

- výroba a skladování,

### **Přípustné využití:**

- administrativa,
- služby a prodej,
- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,
- stravování,
- manipulační plochy,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Podmíněně přípustné využití:**

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění pozemku max. 65%
- koeficient zeleně na terénu min. 35%
- výška staveb max. 15 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod.).



## **VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ**

### **Hlavní využití:**

- zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,

### **Přípustné využití:**

- sklady,
- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění pozemku max. 60%
- koeficient zeleně na terénu min. 40%
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby.

## **SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ - HU**

### **Hlavní využití:**

- drobná výroba,
- služby a prodej,
- bydlení,

### **Přípustné využití:**

- administrativa,
- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- sklady,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- služební byty;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Podmíněně přípustné využití:**

- průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,

### **Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění pozemku max. 60%
- koeficient zeleně na terénu min. 40%
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

## **DOPRAVA DRÁŽNÍ - DD**

### **Hlavní využití:**

- železniční doprava;

### **Přípustné využití:**

- železniční kolejiště,
- vlakové zastávky
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,

- protihlukové bariéry,
- odvodnění;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**DOPRAVA SILNIČNÍ - SILNICE – DS.1**

**Hlavní využití:**

- silniční doprava;

**Přípustné využití:**

- mostky a propustky,
- parkoviště,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

**DOPRAVA SILNIČNÍ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DS.2**

**Hlavní využití:**

- místní a účelové komunikace;

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- příjezdy k objektům,
- parkování
- vozovky,
- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TW**

**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury vodního hospodářství,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod, protipovodňová opatření
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**ENERGETIKA - TE**

**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury energetiky,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie, plyn),

- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ - ZS**

**Hlavní využití:**

- veřejná zeleň,

**Přípustné využití:**

- parkové úpravy ploch, mobiliář,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- dětská hřiště;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

**ZELEŇ KRAJINNÁ - ZK**

**Hlavní využití:**

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

**Přípustné využití:**

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- návrhy ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**ORNÁ PŮDA - AP**

**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda),

**Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- návrhy ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

## **TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - AL**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty),

### **Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- návrhy ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

## **TRVALÉ KULTURY - AT**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady mimo zastavěné území),

### **Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- oplocení,
- návrhy ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- v ploše K.30 bude dodržen manipulační pruh kolem toku v minimální šíři 6 m, který nebude oplocen a bude volně přístupný,
- případné oplocení v ploše K.30 bude drátěné s max. výškou 2m a dole s podhrabovou deskou

## **ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ - ZZ**

### **Hlavní využití:**

- zahrady v zastavěném území a zastavitelných plochách;

### **Přípustné využití:**

- oplocení,
- zahradní objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16 m<sup>2</sup>.

## **VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ - WT**

### **Hlavní využití:**

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),;

### **Přípustné využití:**

- protipovodňová opatření
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s rekreací;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

**LESNÍ VŠEOBECNÉ - LU**

**Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

**Přípustné využití:**

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- cyklotrasy a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- návrhy ze schválených plánů společných zařízení komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření v krajině, včetně realizace vodních ploch a vodních toků, ochranné hráze, mokřady, remízky, meze, větrolamy, interakční prvky a další),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

**g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

místní a účelové komunikace: VD.1 – VD.5

železnice: VD.6, VD.7

plynovodní potrubí STL: VT.1 – VT.7

vodovodní řad: VT.8 – VT.14

kanalizační stoka: VT.15, VT.16

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

lokální biocentra VU.LBC7, VU.LBC8, VU.LBC9, VU.LBC13

lokální biokoridory VU.LBKa, VU.LBKb, VU.LBKe, VU.LBKf, VU.LBKj, VU.LBKx

regionální biokoridor VU.RBK1117, VU.RBK622

(Viz Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.)

**g.3 Plochy pro asanaci**

Územní plán navrhuje k asanaci a přeměně na veřejné prostranství VA.1 zchátralý zemědělský areál na východním okraji Martiněvsi.

**h. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**

Kompenzační opatření nejsou navržena.

**i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

U plochy Z.1 v Martiněvsi je nutné prověření využití území územní studií (US.1), která bude řešit zejména prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byla účelně využita celá návrhová plocha.

(Viz Výkres základního členění území.)

Lhůta pro pořízení územní studie:

Do 31.12.2031.

**j. Vymezení definic pojmů**

Pro potřeby tohoto územního plánu se rozumí:

**Individuální rodinný dům**

- Samostatná stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (viz Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Rodinný dům, který tvoří jeden funkčně propojený celek na jednom stavebním pozemku (jedno číslo popisné, jedno napojení na kapacitně dostačující veřejně přístupnou zpevněnou komunikaci, napojení na veřejnou TI vždy jen jednou samostatnou přípojkou). Bytové jednotky nejsou funkčně oddělitelné ve smyslu vzniku samostatných RD s možností samostatného napojení na veřejnou TI a veřejnou komunikaci.

**Koeficient zastavění pozemku**

- je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech.
- ostatní konstrukce a stavby (např. zpevněné plochy, zapuštěné bazény, nezakryté terasy, vyvýšené záhony apod.) se do koeficientu zastavění pozemku nezapočítávají a nelze je zároveň zahrnout ani do koeficientu ploch zeleně podle dalšího bodu.

**Koeficient zeleně (případně zeleně na terénu)**

- určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeď je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeď stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravněvacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeď, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení. Zeď nad jímkami na dešťovou vodu a jinými šachtami se započítává, pokud je mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m a však je možný dále mimo jímky.

**Podkroví**

- Podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení). Svislá nadezdávka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

**Drobné a řemeslné podnikání**

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

**Nerušící výroba a služby**

- je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení).

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy:

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