

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Černěvsi
<i>Pořadové číslo poslední změny</i>	1.
<i>Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce- oprávněné úřední osoby- pořizovatele:</i>	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřad územního plánování, odbor majetku a rozvoje města, Městský úřad Roudnice nad Labem Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice nad Labem
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

<del>AKCE</del>	Úplné znění územního plánu Černěvsi po změně č. 1
<del>POŘIZOVATEL</del>	Městský úřad Roudnice nad Labem úřad územního plánování
<del>PROJEKTANT</del>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti <del>ČERNÍ</del>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
<del>ZPRACOVALI</del>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
<del>DATUM</del>	únor 2023

## ÚZEMNÍ PLÁN / obsah

a) Vymezení zastavěného území.....	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). 13	
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	28
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	29
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	29
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	29
k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	29
l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	30

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ~~hranicí zakreslenou ve výkresové dokumentaci k 06/2008 a v rámci změny územního plánu bylo revidováno ke dni 11.25. 27. 20212023. Do zastavěného území jsou zahrnuty veškeré stavby včetně území k nim náležejících. Rozsah zastavěného území je graficky vyznačen ve výkresech Ia, Ib, IIa, IIc.~~

## b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

**Zásady celkové koncepce rozvoje obce.** Nadále stabilizovat území v souladu s dlouhodobými rozvojovými plány Ústeckého kraje a okresu Litoměřice. Navrženou koncepcí rozvoje zachovat růst počtu obyvatel v obci a zvýšit atraktivitu území pro bydlení.

Dobré půdní a klimatické podmínky vytvářejí předpoklad zachování zemědělské orientace obce.

Z hlediska širších vztahů bude zachována vazba na dopravní infrastrukturu a autobusovou dopravu.

- **Hlavní cíle rozvoje** budou soustředěny na zachování a rozvoj trvalého bydlení. Rozvojové plochy budou navrženy v hranicích zastavěného území a případně na plochách na zastavěném území navazujících.

V oblasti technické infrastruktury bude řešeno vyhodnocení stávajících a dokompletování inženýrských sítí jak ve stávajícím zastavěném území obce, tak v závislosti na nových rozvojových plochách.

Návrh územního plánu vymezí plochy zastavitelné a přestavbové.

- **Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

**Ochrana a rozvoj hodnot přírodních** bude orientována na zkvalitnění krajinného rázu řešeného území, které bude vycházet z lokálního systému ekologické stability a z hodnot urbanistických, architektonických pro území charakteristických a hodnot přírodních vycházejících z lokálního systému ekologické stability.

Bude zachována síť cest, která zajistí prostupnost krajiny. Bude zachována hodnotná zeleň v zastavěném území.

### **Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických**

Rozvoj obce navrhujeme především na plochách proluk uvnitř zastavěného území obce a na plochách, které na zastavěném území navazují. Záměrem je vytvořit kompaktní urbanistickou strukturu zastavěného území obce. Návrh ÚP chrání západní část obce, kde se nachází ještě zachovalý historický půdorys a hmotové členění původní zástavby, která je doložená mapou stabilního katastru. Nacházejí se zde velké zemědělské usedlosti s obytnými a hospodářskými staveními podél ulice osově směřované sever-jih, na kostel sv. Prokopa.

### **Drobné památky**

- Křížek u dvou lip při výjezdu na Lounky

### **Další hodnoty, určené k ochraně:**

- Území obce je bohaté na archeologická naleziště, viz limity v území.

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

- **Urbanistická koncepce** respektuje a podporuje význam hodnot urbanistických a architektonických, přírodních i kulturních v území sídla. Řešené území je stabilizované ve všech urbanistických funkcích. ÚP navrhuje rozvoj ve funkčních plochách pro bydlení, výrobu zemědělskou a výrobu drobnou. Dále navrhuje zkvalitnění ostatních funkčních ploch, včetně technické infrastruktury.

Dopravní řešení územního plánu obce je v souladu s navrženou koncepcí rozvoje sídla. Prvky dopravní infrastruktury doplňují urbanistické řešení rozvojových lokalit tak, aby každá z lokalit byla dopravně napojena na stávající komunikační síť.

**Plošné a prostorové uspořádání území** je dáno konfigurací terénu, stávajícím vedením komunikací, blízkostí řeky Labe a polohou zachovalé historické části obce. Rozvoj obce v neposlední řadě ovlivňuje zátopové území řeky v hodnotě  $Q_{100}$ . Návrh zachovává a respektuje výše uvedené hodnoty a danosti v území a situuje rozvojové plochy tak, aby docílil větší kompaktnosti půdorysu obce.

Nejvýznamnějším dopravním tahem v území je silnice druhé třídy II/240 Litoměřice – Chodouny – Roudnice nad Labem, která je součástí místní silniční sítě a svůj význam si podrží i ve výhledu.

Prostorové uspořádání zástavby bude vycházet z hodnotné architektury tradiční zástavby a bude respektovat její měřítko.

- **Zastavitelné plochy – Z, D, O**
- **Plochy přestavby – P**

**Z1** – zastavitelná plocha se nachází na severním okraji obce západně od komunikace na Lounky, a navazuje na stávající zástavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP, je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování v území. Navržená plocha je určena pro rodinné domky dále RD vesnického typu, funkci vesnického bydlení BV.

**Z2** – zastavitelná plocha se nachází na severním okraji obce východně od komunikace na Lounky, a navazuje na stávající zástavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP, je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování v území. Navržená plocha je určena pro RD vesnického typu, funkci vesnického bydlení BV.

**Z4** – zastavitelná plocha ve východní části obce, která je situovaná jižně od místní komunikace, na kterou bude zástavba napojena. Navržená plocha je určena pro RD vesnického typu, funkci vesnického bydlení BV.

**Z5** – zastavitelná plocha se nachází jižně od místní komunikace, navazuje na rozvojovou plochu Z4. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP, je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování v území. Plocha je určena pro funkci smíšenou obytnou vesnickou SV.

**Z6** – zastavitelná plocha se nachází jižně od místní komunikace, navazuje jižně na stávající obytnou zástavbu a dotváří kompaktnost zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP, je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování v území. Plocha je určena pro funkci smíšenou obytnou vesnickou SV. Využitelnost plochy, která leží v záplavovém území Q<sub>100</sub>, je podmíněna řešením protipovodňových opatření.

**Z7** – zastavitelná plocha se nachází na jižním okraji obce. Tato plocha je rezervou pro rozšíření hřbitova. Navržená plocha je určena pro funkci občanského vybavení, hřbitov OH.

**Z8** – zastavitelná plocha se nachází na jižním okraji obce doplňuje zástavbu při místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu. Navržená plocha je určena pro RD vesnického typu, funkci vesnického bydlení BV. Využitelnost plochy, která leží v záplavovém území Q<sub>100</sub>, je podmíněna řešením protipovodňových opatření.

**Z9** – zastavitelná plocha se nachází v záplavovém území, není proto vhodná pro bydlení. Ponechává se proto jako výběh koní a je zařazena do ploch VZa – výroba a skladování – zemědělská výroba – agroturistika. V ploše jsou možné pouze stavby a zařízení, která se přípouštějí v záplavovém území (přístřešky, napajedla, parkurová zařízení apod.). Není zde možná výstavba trvalých budov.

**Z10** – zastavitelná plocha vytvářející podmínky pro souvislou zástavbu spolu s navrženými plochami Z8, Z9 v jižní části obce. Prostorové řešení zástavby na těchto plochách bude vycházet a respektovat výšku, hmotu, tvar střechy a použití tradičních materiálů původní, hodnotné, historické zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP, navrhujeme plochu řešit **Územní studií**. Plocha je určena pro funkci smíšenou obytnou, vesnickou SV. Využitelnost plochy, která leží v záplavovém území Q<sub>100</sub>, je podmíněna řešením protipovodňových opatření.

**Z11** – zastavitelná plocha, která odděluje hřbitov od obytné zástavby. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství, veřejná zeleň PVz.

**Z12** – zastavitelná plocha, která navazuje na stávající plochu pro sport rekreaci na východním okraji obce. Záměrem je vytvořit areál pro sport a rekreaci a navrhnout ji s ohledem na zátopy v kterých se nachází. Navržená plocha je určena pro funkci občanské vybavenosti, sport, rekreace OS.

**Z13** – zastavitelná plocha, která se nachází při místní komunikaci vedoucí k přístavu. Plocha se nachází v zátopovém území řeky Labe a její využití toto zatížení bude respektovat. na ploše bude parková zeleň, v které bude zakomponována i zeleň návrhových ploch pro sport. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství, veřejná zeleň PVz.

**Z14** – zastavitelná plocha navazuje ve druhém plánu na stávající plochy bydlení BV, vyplňuje plochu mezi těmito plochami bydlení a plochou zemědělské výroby – agroturistiky VZa, která ji ohraničuje na severu (doporučuje se odclonit od této plochy izolační ochrannou zelení). Plocha, vymezená jako plocha bydlení BV, je určena pro malý počet rodinných domů v komfortní rozvolněné formě s velkými pozemky. Dopravně je plocha dostupná prostřednictvím ploch PV kolem kulturního domu.

**Z15** – zastavitelná plocha, která se nachází na východním okraji obce, kde navazuje na stávající plochu výroby zemědělské. Tato plocha je od hlavní obytné části obce oddělena terénní vlnou i zelení. V blízkosti se nachází hlavní komunikace II/240 Litoměřice – Chodouny – Roudnice nad Labem. Vzhledem k tomu, že se jedná o území většího rozsahu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nelze určit jednoznačně v rámci ÚP. Budoucí zástavbu je nutné řešit jako celek se stanovením regulačních zásad. Navrhujeme plochu řešit **Územní studií**. Navržená plocha je určena pro funkci výroby a skladování, zemědělská výroba – agroturistika VZa.

**Z18, Z19** – zastavitelné plochy se nacházejí západně od silnice II/240, navazují na stávající plochy téže funkce. Součástí ploch bude ochranná zeleň podél areálu. Navržené plochy jsou určeny ~~pro dočasné využití~~, pro funkci technické infrastruktury, konkrétně pro fotovoltaickou elektrárnu Tlf.

**Z20** – zastavitelná plocha je vymezena jako plochy smíšená obytná – vesnická SV. Je určena pro zřízení penzionu s využitím stavby stávající stodoly a s náležitou úpravou okolí pro pobyt hostů, parkování, ukládání kol, doprovodnou zeleň a podobně. Případné změny dokončené stavby nesmějí podstatně zvětšit její objem ani půdorys.

**Z21** – zastavitelná plocha je vymezena jako plocha technické infrastruktury TI a je určena pro umístění zařízení na kanalizační síti (podtlaková čerpací stanice nebo podtlaková čistírna odpadních vod). Využitelnost plochy, která leží v záplavovém území Q<sub>100</sub>, je podmíněna řešením protipovodňových opatření.

**Z22** – zastavitelná plocha je vymezena jako plocha občanského vybavení OV – veřejná správa a zařízení, konkrétně jde o využití pro zařízení sociálních služeb – dům seniorů.

**Z23** – zastavitelná plocha pro bydlení venkovské BV, respektive pro předzahrádky a komunikace na plochu bydlení navazující.

**Z24** – zastavitelná plocha pro zřízení místní komunikace (začleněné do ploch PV).

**Z25** – zastavitelná plocha je zařazena do ploch VZa – výroba a skladování – zemědělská výroba – agroturistika. Navazuje na stávající plochu zemědělské výroby VZ.

**D1** – zastavitelná plocha se nachází v nejstarší zastavěné části obce. Tato plocha zahrnuje přístupovou komunikaci ke stávající obytné ploše a je vedena podél navrhované plochy Z9. Součástí plochy je doprovodná zeleň stromová i keřová a plocha komunikace. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**D2** – zastavitelná plocha se nachází na jižním okraji obce. Tato plocha zahrnuje přístupovou komunikaci ke hřbitovu. Součástí plochy je doprovodná zeleň stromová i keřová a plocha komunikace. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**D3** – zastavitelná plocha se nachází na severním okraji obce. Plocha zahrnuje přístupovou komunikaci k navržené ploše pro bydlení Z1, součástí této plochy je doprovodná zeleň stromová i keřová a plocha komunikace. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**D4** – zastavitelná plocha se nachází na severním okraji obce. Tato plocha zahrnuje přístupovou komunikaci k navržené ploše pro bydlení Z1, součástí této plochy je doprovodná zeleň stromová i keřová a plocha komunikace. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**O1** – zastavitelná plocha se nachází jižně, v nejstarší části obce. Plocha zahrnuje protipovodňové opatření. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**O2** – zastavitelná plocha se nachází v nejstarší části obce mezi stávající zástavbou. Plocha zahrnuje protipovodňové opatření proti přívalovým deštům. Plocha je určena pro funkci veřejného prostranství PV.

**P2** – plocha přestavby bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a navržené zastavitelné plochy. V této centrální části území není vhodné udržovat zemědělskou výrobu, proto je přestavbová plocha navržena pro konverzi na funkci smíšenou obytnou – vesnickou SV. Hlavním využitím je bydlení, občanská vybavenost a hospodářské aktivity nesnižující podstatně kvalitu bydlení v ploše i v plochách okolních. Využitelnost části plochy, která leží v záplavovém území Q<sub>100</sub>, je podmíněna řešením protipovodňových opatření.

- **návrh systému sídelní zeleně**

Jako i v jiných sídlech venkovského typu dominuje v ozelenění sídla zeleň soukromá. Veřejná zeleň:

*Návsi* je tvořena především „liniemi“ vzrostlých dřevin podél komunikací a staveb. Navrhujeme provést dosadby pro její zachování.

*Kostela sv. Prokopa a hřbitova* je tvořena hodnotnými solitery, navrhujeme údržbu a dosadbu ve stejné druhové skladbě.

*Ostatní veřejná – veřejných prostranství* – navrhujeme dosadbu stromů místně obvyklých a odstranění jehličnanů a ostatních druhů do vesnického prostředí nevhodných

*Zeleň komunikací* – navrhujeme doplnit o alejovou stromovou zeleň

*Zeleň sportovišť* – v sousedství plochy pro sport navrhujeme veřejné prostranství – park, výsadba bude navržena v rámci podrobnější dokumentace

*Zeleň areálů výroby a výroby zemědělské* – navrhujeme v rámci plochy výroby osázet ochrannou zelení kolem oplocení a v rámci areálu vysázet vzrostlou keřovou a stromovou zeleň na 10 % plochy.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **Dopravní infrastruktura**

Návrh dopravního řešení vychází z podkladů a požadavků zástupců obce, orgánů a organizací státní správy a institucí. Konkrétní návrh dopravního řešení tyto požadavky zohledňuje a v územním plánu je uplatňuje.

##### **Silniční síť**

Síť vnějších silnic bude i ve výhledu v řešeném území zastoupena tahy druhé a třetí třídy.

**Silnice II/240 Litoměřice – Chodouny – Roudnice nad Labem** je součástí místní silniční sítě a svůj význam si podrží i ve výhledu. Na území obce se vymezuje koridor b-II/240 (Roudnice nad Labem, západní obchvat s mostem přes Labe) pro přeložku této silnice. Koridor je určen pro funkci DS a zbylé části budou nadále ve funkcích NZ, NL, NSpl.

##### **Síť místních komunikací**

Všechny plochy určené pro výstavbu rodinných domů, objektů a ploch vybavenosti mají navrženy přístupové komunikace.

V územním plánu jsou navrženy:

- Místní komunikace, která je navržena v zastavitelné ploše D1, zpřístupňuje lokality Z9, Z8 a stávající obytnou zástavbu. Místní komunikace je zařazena do funkce veřejných prostranství PV.
- Místní komunikace, která je navržena v zastavitelné ploše D2, zpřístupňuje areál hřbitova. Místní komunikace je zařazena do funkce veřejných prostranství PV.
- Místní komunikace, která je navržena v zastavitelné ploše D3, zpřístupňuje lokalitu výstavby rodinných domů Z1. Místní komunikace je zařazena do funkce veřejných prostranství PV.



- Místní komunikace, která je navržena v zastavitelné ploše D4, zpřístupňuje lokalitu výstavby rodinných domů Z1. Místní komunikace je zařazena do funkce veřejných prostranství PV.

Součástí všech navržených ploch PV je doprovodná a alejová zeleň.

### **Železniční síť**

Železniční síť není v území zastoupena a není tedy předmětem řešení územního plánu.

### **Ostatní dopravní síť**

#### **Zemědělská doprava**

V územním plánu obce zůstává systém polních cest zachován, nové trasy nejsou navrhovány. Navrhuje se doplnit cesty o doprovodnou liniovou zeleň.

#### **Pěší doprava**

Na území obce nejsou navrženy nové stezky pro pěší.

#### **Cyklistická doprava**

Na území obce nejsou navrženy nové stezky pro cyklisty.

#### **Vodní doprava**

Obec Černěves má přímou vazbu na řeku Labe. Stávající objekty a zařízení na labské vodní cestě v řešeném území sídla jsou zachovány a v návrhu územního plánu se nemění.

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy na toku řeky.

Řeka Labe je sledovaná jako vodní cesta dopravně významně využívaná a je řazena jako řeka mezinárodního významu.

#### **Plochy klidové dopravy**

V zastavitelných plochách a v plochách přestavby pro bydlení musí být pro 1 RD minimálně 1 garážové stání nebo odstavné plochy. V rámci ploch smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování budou navrženy dostatečně kapacitní odstavné a parkovací plochy.

#### **Hromadná doprava osob**

Hromadná doprava osob zůstává v návrhu beze změn. Linka autobusové dopravy bude zachována.

#### **Dopravní vybavenost**

V Černěvsi nejsou žádné objekty dopravní vybavenosti navrženy.

#### **Letecká doprava**

Do území obce zasahuje ochranné pásmo veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem – ochranné pásmo s výškovým omezením staveb.



## Technická infrastruktura

- Stanování celkové koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadu

### Energetika

#### Energetika

Základní energetická koncepce sídla je pro výrobu tepla, ohřev užitkové vody a vaření založena na využití kotlů na tuhá paliva (uhlí, dřevo) a významném využití tepelných čerpadel. To je doplněno elektřinou pro běžné spotřebiče a svícení. Pro vytápění lze také využít zásadně ekologická paliva dostupná na energetickém trhu (biopaliva v nejrůznější formě, kapalně uhlodíky, kvalitní lehké topné oleje). Užití hnědého uhlí bude podmíněno instalací ekologických kotlů.

#### Možnosti využití obnovitelných zdrojů energií

Sluneční energie lze využívat i u nízkoteplotních vytápěcích systémů (nové stavby) pro přitápění na začátku a konci topné sezóny (elektrické topné systémy).

#### Návrh elektrorozvodného systému

Nárůst potřebného elektrického příkonu bude zajištěn z rezervy trafostanic č. 1 a 2. V obou trafostanicích lze vyměnit transformátor za vyšší výkonovou řadu. Pro zastavitelnou plochu Z15 pro funkci výroby zemědělské VZa je navržena nová sloupová trafostanice č. 11 včetně krátké přípojky vysokého napětí.

Výkon fotovoltaické elektrárny (včetně rozšíření v plochách Z18 a Z19) bude vyveden do sítě 22 kV trafostanice č. 11.

Omezení navržených rozvojových ploch stávající energetickou infrastrukturou

rozvoj. plocha	výstavba	omezení
Z4	vesnického bydlení BV	ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV
Z5	Obytné smíšené vesnické SV	ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV
Z7	Občanská vybavenost - rozšíření hřbitova OH	ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV

#### Spoje, telekomunikace

Navržené rozvojové plochy budou napojeny na telekomunikační síť.

Další telekomunikační možnosti umožňuje neustále se rozvíjející síť GSM (bezdrátové telefony).

Územím neprochází žádný dálkový telekomunikační kabel.

### Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod, protipovodňová ochrana a požární voda

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Způsob likvidace srážkových vod ze stávajících komunikací, střech a zpevněných ploch zaskokáním není třeba měnit, navrhujeme ji doplnit u č. p. 32 o menší retenční prostor o objemu cca 5 m<sup>3</sup>, který pojme vodu z přívalového deště, zastavitelná plocha O2.

#### Protipovodňová opatření

Navrhujeme zřízení krátkého betonového opevnění podél cesty mezi domy č. p. 1 a č. p. 14 s konstrukcí pro instalaci mobilní stěny s výškou 152,60 m n.m. (0,18 m nad  $Q_{20}$ ), zastavitelná plochy O1.

V záplavovém území  $Q_{100}$  by s výjimkou objektů technické infrastruktury neměly být stavěny žádné objekty. Pokud v odůvodněných případech bude výstavba nutná, např. zástavba v proluce, bude možné stavbu za vhodných stavebně technických opatření realizovat. Provéřit je potřeba podmíněně využitelné zastavitelné plochy Z6, Z8, Z10.

Vodovod je možné nechat v provozu i při povodni. Vakuovou kanalizaci je možné před zatopením nejnižše položených přípojovacích šachet jednoduše vypnout. Po opadnutí vody a případném odstranění sedimentu proniknuvšího do vakuových šachet opět uvést do provozu.

#### Návrh koncepce zásobování pitnou vodou

Oblastní vodovod, na který je obec napojena má dostatečnou kapacitu i pro předpokládaný rozvoj obce.

#### Návrh koncepce likvidace splaškových vod

Nedostatečná kapacita ČOV v Lounkách, kam je Černěves napojena podtlakovou kanalizací, je limitem dalšího většího rozvoje obce. Navrhuje se plocha Z21 pro umístění zařízení na kanalizační síti (čerpací stanice nebo čistírna odpadních vod), které by vedlo ke zlepšení současného stavu.

#### Návrh koncepce nakládání s odpady

Odpadové hospodářství

Návrh ÚP nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce bude uplatněna i na navrhované plochy.

#### Občanské vybavení

Plochou občanského vybavení nekomerčního charakteru veřejné správy je obecní úřad, areál kostela a požární zbrojnice. Zařízení komerční malá je hospoda a prodejna smíšeného zboží. Pro rozvoj a atraktivitu obce pro obyvatele i turistiku je nutné zachovat a podporovat v centru obce občanskou vybavenost komerčního charakteru.

#### Veřejná prostranství

Hlavními veřejnými prostranstvími je stávající plocha návsi. Navržená veřejná prostranství budou sloužit pro dopravu, parkování a doprovodnou zeleň.

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Nejvýznamnějším krajinným prvkem řešeného území je tok řeky Labe s břehovými porosty v západní části řešeného území. Východní hranici řešeného území tvoří lesní porosty, které se nacházejí již na svahu nad obcí. Lesnatost řešeného území jako celku je 22 % z celkové výměry, tedy asi o třetinu nižší, než je průměr státu. Celé k. ú. je v CHOPAV Severočeská křída – chráněná oblast přirozené akumulace vod.

Dominující funkcí většiny řešeného území je zemědělská prvovýroba, proces zornění zde dosáhl svého maxima již v minulých stoletích.

**Voda jako složka životního prostředí**

V řešeném území je dominantou řeka I. řádu – Labe. Ostatní toky nejsou v řešeném území přítomny kromě několika vysychajících melioračních struh, většinou na místě periodických toků. Celé území je v hydrologickém pořadí č. 1-12-03-039

Na řešeném území chybí labský a ohárecký fenomén bočních ramen a příčných jezer.

**Územní systém ekologické stability**

**Prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu**

Na území obce jsou vymezeny tyto nadřazené prvky ÚSES:

- **NRBK K 10 Stříbrný roh – Polabský luh**, biokoridor kopíruje tok Labe a jeho břehy, na území obce je zčásti funkční (na jihu) a zčásti určen k založení (severní část); biokoridor typově prezentuje cílové ekosystémy vodní a nivní
- **RBC 1256 Černěves**, biocentrum je vloženo do NRBK K 10, leží v severní části Černěvsi a přechází na území Chodoun, typem jde o biocentrum těchto společenstev: lesní (směs dřevin lužních lesů), vodní s břehovými porosty a polní

Prvky jsou převzaty z nadřazené dokumentace a upřesněny v měřítku územního plánu. Jsou tak pro ně zajištěny územní podmínky.

**Prvky ÚSES místního významu**

Místní ÚSES navazuje na upřesněnou polohu nadřazených prvků ÚSES, doplňuje na biokoridory nadregionálního významu vložena biocentra (povinná součást nadregionální trasy), vkládá do území prvky místního významu a váže ÚSES řešeného území na ÚSES okolních k. ú.

V řešeném území jsou navrženy trasy:

- **LC 18** Pod silnicí, biocentrum je vymezeno s využitím části borového lesa severně od Zavadilky (Vědomice).
- **LC Z9** Luh u Černěvsi biocentrum vloženo na NRBK K10 LABE
- **LK d** propojení od biokoridoru „g“ přes biocentra č. 12 – Hora a č. 11 – Močítka k biokoridoru „c“, s výjimkou krátkého úseku (450 m) „Za Záhorčí“, kde bude nutno

biokoridor „d“ nově založit, je ostatní část jeho trasy vymezena v severo-j jižním směru napříč rozsáhlým lesním masivem

- **LK e** propojení lokálního biocentra LC Z9 Luh u Černěvsi s lokálním biocentrem č. 18 Pod silnicí.
- **LK g** vzájemné propojení biokoridorů „d“ a „i“ (včetně biocentra č. 12) s biocentry 17 Sovice a 14 Sovice, biokoridor vstupuje do řešeného území z jihu z k. ú. Kyškovice. Je vymezen po jižním okraji lesního masivu, kde postupně propojuje úseky biokoridorů „d“ a „i“ a jejich prostřednictvím i biocentrum č. 12 Hora.
- Systém je plně provázán do sousedících k. ú.
- Lokalizaci prvků ÚSES udávají grafické přílohy.
- Podmínky pro změnu využití prvků ÚSES jsou uvedeny v tabulkové části ÚSES.
- Nárok na vyvlastnění pozemků pro prvky ÚSES se týká nefunkčních prvků ÚSES určených k založení (jde o NRBK K 10, RBC 1256 a LK e).
- **prostupnost krajiny** je postačující, pro další zlepšení je v rámci ÚSES zvýrazněna funkce několika stávajících, ale méně frekventovaných pěšin
- **plochy s protierozní funkcí** jsou shodné s prvky ÚSES, samostatná opatření nejsou navrhována, doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana

Navrhuje se koridor územní rezervy R1 pro dotvoření vnější linie „zeleného prstence“ kolem sídla, do kterého budou zapojeny i stávající liniové porosty, některé prvky ÚSES (LK-e) a vegetační doprovod účelových komunikací. Prstenec se navrhuje v šíři 15–30 m a bude v krajině plnit několik funkcí: ekostabilizační, protierozní, protipovodňovou, estetickou aj.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

V současně zastavěném území jsou funkční plochy zachovány. V území je převažující funkce ploch pro bydlení vesnické.

#### **Krajinný ráz**

Na pozemcích mimo lužní porosty, les a zastavěné území, včetně infrastruktury se krajina plně podřizuje zemědělské výrobě. V blízkosti zastavěného území existuje mozaika zemědělských ploch pro malovýrobu (záhumenky) a extenzivní i intenzivní sady a zahrady. Živočišná výroba je rozšířena především v malokapacitní podobě. Lesní komplexy východně od obce jsou využívány jako lesy hospodářské.

Krajinný ráz vytváří v této rovinaté krajině především výškové a hmotové členění budov, kde výškovou dominantu tvoří kostel sv. Prokopa.

Pro ochranu krajinného rázu navrhujeme respektovat zásady prostorové regulace k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití. Zástavba v navrhovaných plochách bezprostředně navazujících na centrum obce bude vycházet z architektonicky hodnotných, místně charakteristických objektů, z jejich půdorysného a hmotového členění. Výška objektů bude respektovat výšku okolní zástavby a v okrajových partiích nepřesáhne výšku 2 nadzemních podlaží. Tvar střechy včetně krytiny, barevnosti a oplocení bude tradiční.

Skladba zeleně i v zastavěném území obce bude tvořena místně obvyklými stromy a keři. Plochy individuální rekreace ve volné krajině nebudou navrhovány.

#### **Vyloučení staveb podle § 18 odst. 5**

V říční, údolní nivě Labe, resp. v záplavovém území (daném hranicí Q<sub>100</sub>), dále v plochách ÚSES a dále v prostoru vymezeném jižním okrajem zástavby sídla (kostel a hřbitov), Malou cestou (polabská cyklotrasa) na západě, Roudnickou cestou na východě a trasou lokálního biokoridoru LK-e na jihu **jsou vyloučeny** všechny stavby a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů (s výjimkou protipovodňových opatření, nezbytné technické infrastruktury, např. čistírny odpadních vod, a dopravní infrastruktury, zejm. stávajících účelových komunikací, včetně cyklotrasy), a to z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu.

#### **Urbanizovaná území – zastavěná a zastavitelná**

Tvoří plochy stabilizované, jejichž funkční a prostorové uspořádání nebude měněno, plochy rozvojové, zahrnující nezastavěné území určené k zastavění a území určené ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Plochy jsou určeny pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných staveb a zařízení.

## **Plochy s rozdílným způsobem využití**

### ***Plochy bydlení***

BV – bydlení – vesnické

### ***Plochy občanské vybavenosti***

OV – občanské vybavení – veřejná správa a zařízení

OS – občanské vybavení – sport a rekreace

OH – občanské vybavení – hřbitov

### ***Plochy veřejných prostranství***

PV – veřejná prostranství – komunikační koridory, napojení lokalit

PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň

### ***Plochy smíšené obytné***

SV – plochy smíšené obytné – vesnické

### ***Plochy dopravní infrastruktury***

DS – dopravní infrastruktura – silniční

DM – dopravní infrastruktura – místní komunikace

DK – dopravní infrastruktura – ostatní komunikace, cesty

### ***Plochy technické infrastruktury***

TI – technická infrastruktura

TIf – technická infrastruktura – fotovoltaická elektrárna

### ***Plochy výroby a skladování***

VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

VZa – výroba a skladování – zemědělská výroba – agroturistika

VL – výroba a skladování – lesnická výroba

### ***Zeleň***

ZS – zeleň soukromá, vyhrazená

### ***Plochy vodní a vodohospodářské***

VV – vodní toky a vodohospodářské

### ***Plochy zemědělské***

NZ – plochy zemědělské

### ***Plochy lesní***

NL – plochy lesní

### ***Plochy smíšené***

NSn – zeleň nelesní

### ***Plochy smíšené***

NSpz – plochy přírodní (ÚSES), zemědělské

NSpl – plocha přírodní (ÚSES), lesní

NSpv – plocha přírodní (ÚSES), vodní

NSpn – plocha přírodní (ÚSES), zeleň nelesní

## **Podmínky k ploše s rozdílným způsobem využitím**

***Pro všechny funkční plochy platí nepřípustné využití:*** pokud nesplňují podmínky uvedené pod bodem a), b) nebo nesplňují podmínky stanovené zákonem, ÚP, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo pro jeho části. Toto nepřípustné využití je pro některé funkce ještě dále konkretizováno.

## **Plochy bydlení**

BV – bydlení – vesnické

### **a) Hlavní využití**

nízkopodlažní – zástavba venkovského typu (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím)

### **b) Přípustné využití**

individuální bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu, individuální podnikatelská činnost, individuální řemeslnické a zpracovatelské provozy bez negativních vlivů na obytnou zástavbu, objekty individuální rekreace, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

### **c) Podmíněně přípustné využití**

ostatní obytné domy, kulturní, církevní, sportovní, sociální, zdravotnická zařízení a zařízení školství, výrobní služby a nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

koeficient míry využitelnosti plochy KZP = 40 % (koeficient zastavění plochy, tj. maximální plocha, již lze zastavět nadzemními stavbami, tedy budovami)

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby.

## **Podrobnější regulativy pro území, ve kterém jsou použity prvky regulačního plánu**

### **Zastavitelná plocha Z1**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Pro plochu je zpracována územní studie, kterou je třeba v části na jih od nadzemního vedení elektrické energie respektovat. V části na sever od tohoto vedení umístit maximálně 4 pozemky.

Přístup k jednotlivým pozemkům (nepřístupným přímo ze silnice) zajišťuje se silnicí souběžná místní komunikace.

Stavební čára se určuje na 6 m od uliční čáry. Na stavební čáře bude osazena štítová zeď. V severní části plochy (za elektrickým vedením) se stavební čára neurčuje.

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Stavební pozemky o rozloze min. 1 000 m<sup>2</sup>.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 1 nadzemního podlaží a obytného podkroví (s max. výškou nadezdívky 130 cm), střechy sedlové, valbové, polovalbové a jejich odvozeniny, sklon střech hlavních staveb tradiční (45° ± 10°).

### **Zastavitelná plocha Z2**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Pro plochu je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování.

Stavební čára se u západního domu obsluženého ze silnice určuje (s ohledem na sousední domy) na 13–18 m od uliční čáry, u ostatních domů se určuje na 6 m od uliční čáry.

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Stavební pozemky o rozloze min. 1 000 m<sup>2</sup>.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží a obytného podkroví (s max. výškou nadezdívky 130 cm), západní dům u silnice bude



mít střechu tradiční (sedlo, valba, polovalba se sklonem kolem 45°), tvary střech ostatních domů se neurčují.

#### **Zastavitelná plocha Z4**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Plocha je situována při průtahu silnice, z níž jsou vjezdy na pozemky protáhlé ve směru sever–jih. Stavební čára bude reagovat na stávající zástavbu jižní strany ulice. Protáhlý pozemek na jižní straně kvůli své šířce (cca 13,5 m) není vhodný pro samostatné využití pro výstavbu, doporučuje se jeho přeparcelace a přidání jako zahrady ke stávajícím nemovitostem i k návrhovým pozemkům zastavitelným, nebo jej ponechat jako veřejně přístupnou zeleň, sloužící obyvatelům okolních domů.

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro 3 stavební pozemky.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží a s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm). Připouští se obdélníkový tvar domu se sedlovou či odvozenou střechou (valba, polokřížová apod.) v tradičním sklonu (kolem 45°) se štítovou stěnou do ulice a do zahrady.

#### **Zastavitelná plocha Z8**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Řešení je dáno trasou místní komunikace při severní straně plochy, odkud budou vjezdy do jednotlivých pozemků. Stavební čára bude 6 m od čáry uliční.

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro 2–3 stavební pozemky.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm) a se střechami tradičními, sklonitými (sedlovými 45°), tvar a orientace domů se neurčuje.

#### **Zastavitelná plocha Z14**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Plocha je reliktem původní rozsáhlejší zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu. Plocha je přístupná z veřejně přístupných prostranství od jihu (kolem kulturního domu). Stavební čára se nepředepisuje.

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro 2–3 stavební pozemky.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm). Orientace domů ani tvary střech se neurčují.

#### **Další regulativy pro plochy BV**

*pozemky jiných funkcí*

Pokud by v plochách byly v souladu s přípustným využitím vymezeny pozemky pro jiné funkce (např. občanské vybavení), je třeba zástavbu na nich přiměřeně přizpůsobit regulativům pro rodinné domy, zejména nepřekračovat výškové parametry zástavby. Architektonické řešení budovy necht' odpovídá typu stavby.

#### *přechod do krajiny*

U pozemků, které sousedí s nezastavěným územím, se stanovuje nepřekročitelná regulační čára ve vzdálenosti 10 m od této hranice (pokud je to prostorově možné). Za touto čárou nelze umisťovat hlavní objekty a je zde třeba dbát o zvýšený podíl vzrostlé zeleně (přechod sídla do krajiny).

#### *materiály, barvy a další prvky*

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nepřípustné jsou všelike apsidy, balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady a jiné prvky, které nejsou sourodé s jednoduchými venkovskými domy. Barvy fasád, ale i střech necht' jsou tlumené, přírodní, neagresivní (například na střechy neaplikovat ani výraznou černou).

#### *oplocení*

Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) budou průhledné nebo poloprůhledné – dřevěné laťkové nebo z pletiva. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m). Sloupky mezi plotovými poli subtilní, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak jen do pohledové výšky. Ani u ostatních částí oplocení pozemku nejsou přípustné plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

### **Plochy občanské vybavenosti**

OV – občanské vybavení – veřejná správa a zařízení

#### **a) Hlavní využití**

veřejná správa a zařízení

#### **b) Přípustné využití**

pro stavby a zařízení, která zahrnují stavby pro správní a obslužné činnosti obce, vymezených podle zvláštních předpisů (správní úřady, poštovní úřady, archivy, knihovny, čítárny, hasičské záchranné sbory, policie podobná zařízení), plochy školství, Pozemky staveb a zařízení sociálních služeb, kultury a zdravotních služeb. Plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související. Služební a pohotovostní byty.

#### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40 % (koeficient zastavění plochy, tj. maximální plocha, již lze zastavět nadzemními stavbami, tedy budovami)

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby.

### **Podrobnější regulativy pro území, ve kterém jsou použity prvky regulačního plánu**

#### **Zastavitelná plocha Z22**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Plocha je ve vazbě na stávající zastavěné území, přiléhá z východu ke stávající místní/účelové komunikaci, z níž také bude mít přístup. Budovu jako urbanisticky i architektonicky významnou bude řešit autorizovaný architekt. Neurčuje se proto další regulace. Náležitému řešení je třeba podrobit i okolí stavby (vstupní partie, park, zeleň).

#### *rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Je určeno pro jednu hlavní stavbu občanské vybavenosti, která ovšem může mít i například pavilonové řešení.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Hlavní budova bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a případně podkroví (které může být i ve formě „uskočeného“ patra s plochou max. 75 % podlaží předchozího)

### **Další regulativy pro plochy OV**

#### *pozemky jiných funkcí*

Pokud by v zastavitelných plochách byly v souladu s přípustným využitím vymezeny pozemky pro jiné funkce (např. občanské vybavení), je třeba zástavbu na nich přiměřeně přizpůsobit regulativům pro rodinné domy, zejména nepřekračovat výškové parametry zástavby. Architektonické řešení budovy necht' odpovídá typu stavby.

#### *přechod do krajiny*

U pozemků, které sousedí s nezastavěným územím, se stanovuje nepřekročitelná regulační čára ve vzdálenosti 10 m od této hranice (pokud je to prostorově možné). Za touto čarou nelze umisťovat hlavní objekty a je zde třeba dbát o zvýšený podíl vzrostlé zeleně (přechod sídla do krajiny).

#### *materiály, barvy a další prvky*

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nepřípustné jsou všeliké apsidy, balustrády, sloupoadí, kachlíkové obklady a jiné prvky, které nejsou sourodé s jednoduchými venkovskými domy. Barvy fasád, ale i střech necht' jsou tlumené, přírodní, neagresivní (například na střechy neaplikovat ani výraznou černou).

#### *oplocení*

Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) budou průhledné nebo poloprůhledné – dřevěné laťkové nebo z pletiva. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m). Sloupky mezi plotovými poli subtilní, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak jen do pohledové výšky. Ani u ostatních částí oplocení pozemku nejsou přípustné plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

OS – občanské vybavení – sport a rekreace

#### **a) Hlavní využití**

tělovýchova, sport, kulturně rekreační zařízení

#### **b) Přípustné využití**

zahrnují pozemky staveb a zařízení pro sport, rekreaci, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související

#### **c) Podmíněně přípustné využití**

pozemky staveb a zařízení pro stravování, ubytování, pro obchodní prodej za podmínky, že nejde o převažující využití, ale jen doprovodnou funkci k hlavnímu využití

#### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

OH – občanské vybavení – hřbitov

#### **a) Hlavní využití**

Hřbitov.

#### **b) Přípustné využití**

Plochy činností navazujících pro zajištění užívání hřbitova, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

#### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

### **Plochy veřejných prostranství**

PV – veřejná prostranství – komunikační koridory, napojení lokalit

#### **a) Hlavní využití**

pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru v zastavěném území.

#### **b) Přípustné využití**

plochy návsí, ulice, tržště, chodníky, doprovodná a ochranná zeleň, veřejná zeleň, parky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, včetně drobných staveb (např. altány, přístřešky, knihobudky, mobiliář), sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

#### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň

#### **a) Hlavní využití**

prostory veřejné zeleně přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru,

#### **b) Přípustné využití**

doprovodná a ochranná zeleň, veřejná zeleň, parky, zeleň podél komunikací, dětská hřiště pro školní a předškolní mládež. pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, včetně drobných staveb (např. altány, přístřešky, mobiliář, herní prvky), sloučitelné s účelem veřejného prostranství.

#### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Druhá skladba vegetace bude odpovídat přírodní vegetaci v místě a okolí obvyklé. Druhá skladba alejové zeleně bude totožná s alejovou zelení místně obvyklou. Do plochy bude zahrnuta ochranná zeleň. V zastavěném území se nebudou sázet žádné druhy jehličnanů.

### **Plochy smíšené obytné**

SV – plochy smíšené obytné – vesnické

#### **a) Hlavní využití**

pozemky staveb pro bydlení s podílem ploch občanské vybavenosti, rekreace, hospodářské nerušící složky

#### **b) Přípustné využití**

bydlení venkovského typu se středním podílem hospodářské složky, zástavba v měřítku hospodářských usedlostí s bydlením, služby pro agroturistiku (ubytování, stravování), rekreaci, řemeslná výroba, stavby pro činnosti pěstitelské a chovatelské, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

#### **c) Podmíněně přípustné využití**

drobná výroba a služby za podmínky, že – včetně související dopravní zátěže a nároků na parkování – nebudou mít negativní vliv na okolní obytnou zástavbu zejm. z hlediska hygienických parametrů (hluk, exhalace, zápach), a nesníží tak podstatně kvalitu obytného prostředí.; plochy Z6, Z8 a Z10, situované v záplavovém území Q<sub>100</sub>, jsou využitelné za podmínky, že se prokáže dostatečný účinek protipovodňových opatření na úrovni obce, anebo že v samotné ploše jako celku bude realizováno dostatečné protipovodňové opatření

#### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40 % (koeficient zastavění plochy, tj. maximální plocha, již lze zastavět nadzemními stavbami, tedy budovami)

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby, hmotové členění a měřítko staveb bude vycházet z místně tradiční zástavby dvorcového typu

#### **Podrobnější regulativy pro území, ve kterém jsou použity prvky regulačního plánu**

##### **Zastavitelná plocha Z5**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Pro plochu je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování. Řešení je založeno na návrhu okružní jednosměrné místní obslužné komunikace se dvojím napojením na západě ke stávající komunikaci. Tento princip je třeba zachovat. Dělení pozemků je možné přizpůsobit trase elektrického vedení. Respektovat je třeba uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry (na stavebních čarách kreslených v hloubi parcel domy umísťovat netřeba, tyto čáry je nutné považovat za nepřekročitelné regulační čáry; stejně tak nelze za povinné považovat kruhové stavební čáry).

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro max. 15 stavebních pozemků. Minimálně je zde třeba umístit 10 rodinných domů (některé pozemky kvůli špatné využitelnosti vzhledem k trase nadzemního elektrického vedení lze sloučit).

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouštějí se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm). Připouští se obdélníkový tvar domu se sedlovou (polokřížovou) střechou v tradičním sklonu (kolem 45°). Orientace domů se neurčuje.

##### **Zastavitelná plocha Z6**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Pro plochu je zpracována územní studie, kterou je třeba respektovat jako podklad pro rozhodování. Řešení je založeno na návrhu místní obslužné komunikace s obrátěním, která se odpojuje od východu ze stávající komunikace. Kolmo na komunikaci je vymezena řada pěti pozemků na severu a pěti na jihu. Respektovat je třeba uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry (stavební čáry kreslené v hloubi parcel je nutné považovat za nepřekročitelné regulační čáry).

*rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro 10 stavebních pozemků.

*výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouštějí se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm). Tvary střech a orientace domů se neurčuje.

##### **Zastavitelná plocha Z10**

*urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Řešení je dáno trasou místní komunikace, která povede ve směru východ–západ středem lokality. Z ní budou vjezdy na jednotlivé pozemky a od ní se odměřuje stavební čára (6 m od čáry uliční). Využitelnost plochy je dána řešením protipovodňových opatření.

#### *rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Plocha je určena pro 6 stavebních pozemků (3 na sever, 3 na jih od nové místní komunikace).

#### *výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Připouští se jen izolované rodinné domy o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím (s max. výškou nadezdívky 130 cm) a se střechami tradičními, sklonitými (sedlovými 45°), tvar domů podélný s orientací štítové zdi na sever a na jih.

### **Zastavitelná plocha Z20**

#### *urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Plocha je vymezena kolem stávající zemědělské stavby (stodoly), která bude přestavěna v budoucí využití jako penzionu (bistro, zastávka cyklistů). Plocha je přístupná z místní/účelové komunikace při západní straně plochy. V ploše lze kromě hlavní stavby vystavět stavby vedlejší typu altán, přístřešek pro kola apod.

#### *rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Je určeno pro jednu hlavní stavbu občanské vybavenosti.

#### *výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Pro budoucí účel bude využita stávající stavba. Není možná její nástavba, přístavba jen ve smyslu vstupních partií, zádveří apod. Přestavbou lze budovu upravit, zřídit arkýře, střešní okna apod., vše v jednoduchém stylu odpovídajícím stavbě. Pokud se prokáže, že stávající stavba je nezpůsobilá rekonstrukce, lze vystavět novostavbu na půdorysu a v objemu stavby původní.

### **Plocha přestavby P2**

#### *urbanistická struktura / stavební čára / dopravní obsluha*

Plocha je určena k postupné přestavbě a plnému využití pro mix funkcí smíšeného obytného využití. Podrobné regulativy nelze stanovit. Některé stavby budou demolovány, některé nadále využívány, případně dostanou nové využití. Může vzniknout bizarní ostrůvek propletených funkcí, tvarů a objemů, které jsou schopny (a povoleny, například z hledisek hygienických) koexistovat. Může jít (ve vícero smyslech) o „nejbarevnější“ čtvrt Černěvsí.

#### *rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků*

Neurčuje se.

#### *výšková regulace zástavby, objemy, tvary střech*

Stavby pro bydlení (mohou jimi být i bytové domy) budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a případně podkroví. Budovy jiných funkcí budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží, či výšku tomu odpovídající (v případě výrobního objektu).

### **Další regulativy pro plochy SV**

#### *pozemky jiných funkcí*

Pokud by v zastavitelných plochách byly v souladu s přípustným využitím vymezeny pozemky pro jiné funkce (např. občanské vybavení), je třeba zástavbu na nich přiměřeně přizpůsobit regulativům pro rodinné domy, zejména nepřekračovat výškové parametry zástavby. Architektonické řešení budovy necht' odpovídá typu stavby.

#### *přechod do krajiny*

U pozemků, které sousedí s nezastavěným územím, se stanovuje nepřekročitelná regulační čára ve vzdálenosti 10 m od této hranice (pokud je to prostorově možné). Za touto čarou nelze umisťovat hlavní objekty a je zde třeba dbát o zvýšený podíl vzrostlé zeleně (přechod sídla do krajiny).

#### *materiály, barvy a další prvky*

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nepřípustné jsou všelike apsidy, balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady a jiné prvky, které nejsou sourodé s jednoduchými venkovskými domy. Barvy fasád, ale i střešních necht jsou tlumené, přírodní, neagresivní (například na střechy neaplikovat ani výraznou černou).

#### *oplocení*

Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) budou průhledné nebo poloprůhledné – dřevěné laťkové nebo z pletiva. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m). Sloupky mezi plotovými poli subtilní, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak jen do pohledové výšky. Ani u ostatních částí oplocení pozemku nejsou přípustné plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

### **Plochy dopravní infrastruktury**

DS – dopravní infrastruktura – silniční

#### **a) Hlavní využití**

plochy silniční doprav

#### **c) Přípustné využití**

pro komunikace I, II a III třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy opěrné zdi, mosty a doprovodné i izolační zeleně, pozemky staveb dopravních zařízení, dopravního vybavení (např. odstavné a parkovací plochy)

#### **c) Nepřípustné využití**

plochy pro bydlení a rekreaci, vše ostatní

DM – dopravní infrastruktura – místní komunikace

#### **a) Hlavní využití**

místní komunikace MK

#### **b) Přípustné využití**

jedná se o území se stavbami a zařízeními pro dopravu, pěší cesty, klidovou dopravu, cyklistickou dopravu, mimo zastavěné území

#### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina doprovodných dopravních staveb bude respektovat výšku okolní zástavby, mimo zastavěné území nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží, součástí ploch jsou plochy doprovodné nebo alejové zeleně

DK – dopravní infrastruktura – ostatní komunikace, cesty

#### **a) Hlavní využití**

místní komunikace MK, chodníky CH, parkoviště, cyklostezky

#### **b) Přípustné využití**

jedná se o území se stavbami a zařízeními pro dopravu, pěší cesty, klidovou dopravu, cyklistickou dopravu

#### **d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby, mimo zastavěné území nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží a podkroví, součástí ploch jsou plochy doprovodné nebo alejové zeleně



## **Plochy technické infrastruktura**

TI – technická infrastruktura

### **a) Hlavní využití**

plochy vedení technické infrastruktury

### **b) Přípustné využití**

pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení, produktovody a pozemky související dopravní infrastruktury

### **c) Podmíněně přípustné využití**

využití plochy Z21 je možné za podmínky, že bude náležitě vyřešena z hlediska lokalizace v záplavovém území

### **d) Nepřípustné využití**

plochy pro bydlení a rekreaci, vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby v zastavěném území, mimo zastavěné území nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s podkrovím

TIf – technická infrastruktura

### **a) Hlavní využití**

plochy pro fotovoltaické elektrárny, ~~plochy dočasného využití~~

### **b) Přípustné využití**

pozemky vedení a staveb pro fotovoltaické elektrárny a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení a pozemky související dopravní infrastruktury, ~~plochy pro fotovoltaickou elektrárnu jako dočasné zařízení do roku 2030.~~

Ochranná a izolační zeleň k lepšímu zapojení rozsáhlé plochy do okolní krajiny

### **c) Nepřípustné využití**

plochy pro bydlení a rekreaci, vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby v zastavěném území, mimo zastavěné území nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží a bude respektovat trasy a ochranná a bezpečnostní pásma stávajících vedení TI

### **Podmínky pro územní rozhodnutí případně stavební povolení**

~~při~~ Při hranicích plochy bude provedena výsadba keřového porostu v pásu min. 10 metrů, k ozelenění budou použity druhově domácí listnaté dřeviny z min. 2–3× přesazovaných sazenic.

## **Plochy výroby a skladování**

VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

### **a) Hlavní využití**

stavby a zařízení zemědělské výroby

### **b) Přípustné využití**

stavby a zařízení zemědělské výroby, pro zemědělskou výrobu formou drobných farem. Dále pro sklady a skladové prostory a garáže pro zemědělskou výrobu, zařízení výroby a služeb pro zemědělskou malovýrobu a činnosti související, stavby technické vybavenosti. Stavby i zařízení musí být urbanisticky i stavebně a provozně řešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí na plochách s jinou funkční náplní

s územím sousedí. Plochy ochranné zeleně v rámci areálů a staveb

**c) Podmíněně přípustné využití**

služební nebo pohotovostní byty (viz definici na konci kapitoly) za podmínky splnění hygienických podmínek pro bydlení

**d) Nepřípustné využití**

stavby a zařízení větrných a fotovoltaických elektráren, vše ostatní

**Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině

**VZa – výroba a skladování – zemědělská výroba – agroturistika**

**a) Hlavní využití**

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu. Stavby pro ubytování pro agroturistiku. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Plochy musí být vymezeny v přímé návaznosti na dostačující plochy dopravní infrastruktury a z nich přístupné.

**b) Přípustné využití**

stavby a zařízení zemědělské výroby, pro zemědělskou výrobu formou drobných farem. Dále pro sklady a skladové prostory a garáže pro zemědělskou výrobu, a zařízení výroby a služeb pro zemědělskou malovýrobu a činnosti související, stavby technické vybavenosti. Stavby i zařízení musí být urbanisticky i stavebně a provozně řešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí na plochách s jinou funkční náplní s územím sousedí. Plochy ochranné zeleně v rámci areálů a staveb, bydlení zaměstnanců, bydlení pro agroturistiku, bydlení majitele, služby výrobní v přímé souvislosti s hlavní činností

**c) Podmíněně přípustné využití**

služební nebo pohotovostní byty (viz definici na konci kapitoly) za podmínky splnění hygienických podmínek pro bydlení

**d) Nepřípustné využití**

stavby a zařízení větrných a fotovoltaických elektráren, vše ostatní

**Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině. Plochy budou osázeny ochrannou zelení podél oplocení a zelení uvnitř areálů. Druhová skladba bude z místně obvyklých (listnatých) keřů a stromů.

**VL – výroba a skladování – lesnická výroba**

**a) Hlavní využití**

stavby a zařízení lesnické výroby

**b) Přípustné využití**

stavby a zařízení lesnické výroby. Dále pro sklady a skladové prostory a garáže pro lesnickou výrobu, ochrannou zeleň a zařízení výroby a služeb činnosti související, stavby technické vybavenosti. Stavby i zařízení musí být urbanisticky i stavebně a provozně řešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí na plochách s jinou funkční náplní s územím sousedí. Plochy ochranné zeleně v rámci areálů a staveb

### **c) Nepřípustné využití**

stavby a zařízení větrných a fotovoltaických elektráren, vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině

## ***Plochy systému sídelní zeleně***

ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená

### **a) Hlavní využití**

zahrady, sady

### **b) Přípustné využití**

Zahrady, sady, okrasné a užitkové zahrady v zastavěném území, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

## ***Plochy vodní a vodohospodářské***

VV – vodní toky a plochy

### **a) Hlavní využití**

plochy vodní a vodohospodářské zajišťují podmínky pro nakládání s vodami, chrání před suchem a regulují vodní režim v území

### **b) Přípustné využití**

vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, včetně nezbytného dopravního a technického vybavení

### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

## ***Plochy zemědělské***

NZ – plochy zemědělské

### **a) Hlavní využití**

plochy zahrnují zemědělský půdní fond a mají převažující zemědělské využití

### **b) Přípustné využití**

plochy zemědělské půdy ve volné krajině, chmelnice, louky, pastviny, trvalé travní porosty, plochy sadů, zahrad ve volné krajině. Doprovodná zeleň těchto ploch, zeleň ochranná, a jinak neurčená, související dopravní a technická infrastruktura, stavby a jiná opatření pro zemědělství

### **c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině. Měřítko objektů bude respektovat měřítko tradičních zemědělských staveb v zastavěném území a ve volné krajině.

## ***Plochy lesní***

NL – lesy

### **a) Hlavní využití**

pozemky určené k plnění funkcí lesa

### **b) Přípustné využití**

pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní

a technické infrastruktury

**c) Nepřípustné využití**

vše ostatní

***Plochy smíšené nezastavěného území***

NSn – zeleň nelesní

**a) Hlavní využití**

zeleň ve volné krajině

**b) Přípustné využití**

zeleň ochranná, doprovodná, na volných plochách, zeleň svahů a mezí, podél komunikací, podél vodních toků a jinak neurčená.

**c) Podmíněně přípustné využití**

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků za podmínky, že nebude podstatně narušeno hlavní využití, že nebudou výrazně znehodnoceny přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do plochy

**d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

NSpz – plochy přírodní (ÚSES), zemědělské

**a) Hlavní využití**

zemědělská půda, orná

**b) Přípustné využití**

plochy zemědělské půdy ve volné krajině bez převažujícího způsobu využití, chmelnice, louky, pastviny, trvale travní porosty, sady zahrady. Doprovodná zeleň těchto ploch, zeleň ochranná, doprovodná, a jinak neurčená a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

**c) Podmíněně přípustné využití**

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků za podmínky, že nebude podstatně narušeno hlavní využití, že nebudou výrazně znehodnoceny přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do plochy, že nebude ohrožen význam a funkce skladebné části ÚSES

**d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

NSpl – plocha přírodní (ÚSES), lesní

**a) Hlavní využití**

pozemky určené k plnění funkcí lesa

**b) Přípustné využití**

pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

**c) Podmíněně přípustné využití**

pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nebude podstatně narušeno hlavní využití, že nebudou výrazně znehodnoceny přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do plochy, že nebude ohrožen význam a funkce skladebné části ÚSES

**d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

NSpv – plochy přírodní (ÚSES), vodohospodářské

**a) Hlavní využití**

vodní plochy a toky ve volné krajině

**b) Přípustné využití**

vodní plochy a toky ve volné krajině bez převažujícího způsobu využití. Doprovodná zeleň těchto ploch, zeleň ochranná, doprovodná, a jinak neurčená. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

**c) Podmíněně přípustné využití**

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků za podmínky, že nebude podstatně narušeno hlavní využití, že nebudou výrazně znehodnoceny přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do plochy, že nebude ohrožen význam a funkce skladebné části ÚSES

**d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

NSpn – plocha přírodní (ÚSES), zeleň nelesní

**a) Hlavní využití**

zeleň ve volné krajině

**b) Přípustné využití**

zeleň ochranná, doprovodná, na volných plochách, zeleň svahů a mezí, zeleň soustředěná na plochách, podél komunikací, podél vodních toků a jinak neurčená; pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

**c) Podmíněně přípustné využití**

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků za podmínky, že nebude podstatně narušeno hlavní využití, že nebudou výrazně znehodnoceny přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do plochy, že nebude ohrožen význam a funkce skladebné části ÚSES

**d) Nepřípustné využití**

vše ostatní

Definice vybraných pojmů:

Služební byt – byt, který slouží k obvykle trvalému bydlení majitele, provozovatele nebo zaměstnanců dané provozovny

Pohotovostní byt – byt, který slouží ke krátkodobému bydlení/ubytování osob zaangażovaných na pracovním procesu konkrétní provozovny

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

*Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva*

druh VPS: dopravní infrastruktura		určeno pro území, rozvoj. plochu	dotčené pozemky
WD1	místní komunikace, výhybna	D1	114; 637/1
WD2	rozšíření místní komunikace, parkoviště	D2	236/3; 234/1; 222/2,14; 637/1
WD3	místní komunikace	D3	270/19
WD4	místní komunikace	D4	270/17
b-II/240	koridor nadmístního významu		

*Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel*

druh VPS: technická infrastruktura		určeno pro území, rozvoj. plochu	dotčené pozemky
WT1	trafostanice	TS11	418/17
WT-E	elektrické vedení VN	(východní část)	418/17
WT-V	nápojení na pitný vodovod	pro celé území včetně rozvojových ploch	st. p. 20, 87/2; 114; 236/3,4; 253/6; 264//2; 270/17,19; 379/8; 382/4; 402/10;632; 639/3; 645/1; 656/1; 689
WT-K	nápojení na kanalizaci	(pro celé území včetně rozvojových ploch	st. p. 20; 114; 236/3; 270/17,19; 382/4; 402/10; 412/2; 632/2; 637/1; 645/1;
WT-P	plošná plynofikace	(pro celé území)	st. p. 36, 41/1,2, 54, 56, 57, 58, 61, 67, 74, 82, 83, 84/2,3; 209/2; 222/2,6,7,8,9,10,11,12,15,16,17; 236/3,4; 268/1,2,3,9; 270/17,19; 379/8; 382/4,5; 402/1,10; 406/8; 407; 412/2,4,5,6; 423/1,2,3; 631/1,2; 632; 637/1; 639/3; 645/1.5,6,7,8; 646; 647/2; 653/1,2; 654/4; 656/1; 666/3;

Rozsah ploch určených pro realizaci VPS je vymezen ve výkresu č. Ic

***Plochy a koridory veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění***

opatření ke snižování ohrožení v území			
WK1	protipovodňová stěna	O1	631/2,6,9; 653/1;
WK2	zasakovací prostor	O2	253/3,4,10,11

rozvoj a ochrana přírodního dědictví			
ÚSES – založení vymezených prvků ÚSES			celé území obce
WU1	založení lokálního biokoridoru	LK-e	79/1,2; 89/8; 104/1,2; 134/4,12, 13; 222/17; 236/4,2; 632; 633; 637/1;
WU2	založení nadregionálního biokoridoru	K10	
WU3	založení regionálního biocentra	RBC 1256	

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Na veřejně prospěšné stavby jmenované v kapitole g) lze uplatnit i předkupní právo.

veřejná prostranství		
PP1	Z18, se zelení	9/10; 10/6;
PP2	Z11, se zelení	236/3
		předkupní právo: obec Černěves
Rozsah ploch je vymezen ve výkresu č. 1c		

- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.

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

Územním plánem jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy Z10 a Z15. Ve studii plochy Z10 je třeba navrhnout protipovodňová opatření. Lhůta pro pořízení územních studií činí 4 roky od vydání změny č. 1 územního plánu.

- k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Vymezuje se koridor územní rezervy označený R1. Budoucím využitím jsou plochy smíšené – zeleň nelesní. Podmínky prověření se nestanovují – je jimi samotné zapracování koridoru v budoucí územně plánovací dokumentaci.



## I) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Jako architektonicky i urbanisticky významné se vymezují hlavní stavby v ploše Z22.

Textová část územního plánu má 30 listů a tyto tři výkresy v grafické části:

Základní členění území	Ia v měřítku 1 : 5 000
Hlavní výkres	Ib v měřítku 1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby	Ic v měřítku 1 : 5 000

Dále je připojen výkres odůvodnění:

Koordinační výkres	Ila v měřítku 1 : 5 000
--------------------	-------------------------